

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

Promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro

N° Gen. Rep. **10/2019**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

**28/01/2026**

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott.ssa CUBELLI ANTONIETTA**

**LOTTO 1**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lla 964 sub 8 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lla 924 sub 2 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

**LOTTO 2**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lla 964 sub 6 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lla 924 sub 3 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

**LOTTO 3**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lla 964 sub 7 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lla 924 sub 4 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

**LOTTO 4**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lla 964 sub 9 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lla 924 sub 5 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

REV-IT/ISVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale:

DVICMN73P10B963K

Partita IVA:

01045370622

Studio in:

Via S. Pietro 8 - Durazzano

Telefono:

0823 719914 - cell. 392-9050687

Fax:

0823 719006

Email:

[carmine\\_iadevaia@yahoo.com](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)

Pec:

[carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it)

Pag. 1

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)  
0823 719914 - cell. 392-9050687  
[carmine\\_iadevaia@yahoo.com](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)

Edicom Finance srl

Firmato Da: IADEVAIA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52272159bf689d64d2abd6d486b9ab3f



## Indice

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Indice.....                                                                                        | 2  |
| Controllo preliminare.....                                                                         | 4  |
| Corpi di Fabbrica .....                                                                            | 5  |
| Inquadramento Territoriale dei beni .....                                                          | 9  |
| Definizione Lotti di Vendita .....                                                                 | 13 |
| Analisi Singoli Lotti : Lotto 1.....                                                               | 15 |
| 1.0 - Descrizione del Lotto 1.....                                                                 | 15 |
| 2.0 - Descrizione Contesto .....                                                                   | 18 |
| 3.0 - Stato di Possesso.....                                                                       | 21 |
| 4.0 - Vincoli ed oneri giuridici .....                                                             | 22 |
| 5.0 - Altre Informazioni per L'acquirente.....                                                     | 24 |
| 6.0 - Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti .....  | 25 |
| 7.0 - Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica .....                            | 29 |
| 8.0 - Descrizione – Caratteristiche del lotto .....                                                | 34 |
| 9.0 - Superfici – Valutazione del lotto .....                                                      | 42 |
| Analisi Singoli Lotti : Lotto 2.....                                                               | 50 |
| 10.0 - Descrizione del Lotto 2 .....                                                               | 50 |
| 11.0 - Descrizione Contesto .....                                                                  | 53 |
| 12.0 - Stato di Possesso .....                                                                     | 56 |
| 12.0 - Vincoli ed oneri giuridici .....                                                            | 57 |
| 13.0 - Altre Informazioni per L'acquirente.....                                                    | 59 |
| 14.0 - Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti ..... | 60 |
| 15.0 - Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica .....                           | 64 |
| 16.0 - Descrizione – Caratteristiche del lotto.....                                                | 69 |
| 17.0 - Superfici – Valutazione del lotto .....                                                     | 77 |
| Analisi Singoli Lotti : Lotto 3.....                                                               | 85 |
| 18.0 - Descrizione del Lotto 3 .....                                                               | 85 |
| 19.0 - Descrizione Contesto .....                                                                  | 88 |
| 20.0 - Stato di Possesso .....                                                                     | 91 |



|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 21.0 - Vincoli ed oneri giuridici .....                                                            | 92  |
| 22.0 – Altre Informazioni per L’acquirente .....                                                   | 94  |
| 23.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti ..... | 95  |
| 24.0 – Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica .....                           | 99  |
| 25.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto .....                                               | 104 |
| 26.0 – Superfici – Valutazione del lotto .....                                                     | 112 |
| Analisi Singoli Lotti : Lotto 4.....                                                               | 120 |
| 27.0 - Descrizione del Lotto 4.....                                                                | 120 |
| 28.0 - Descrizione Contesto .....                                                                  | 123 |
| 29.0 - Stato di Possesso .....                                                                     | 126 |
| 30.0 - Vincoli ed oneri giuridici .....                                                            | 127 |
| 31.0 – Altre Informazioni per L’acquirente.....                                                    | 129 |
| 32.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti ..... | 130 |
| 33.0 – Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica .....                           | 134 |
| 34.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto.....                                                | 139 |
| 35.0 – Superfici – Valutazione del lotto .....                                                     | 147 |
| Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 1 .....                                                      | 155 |
| Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 2 .....                                                      | 158 |
| Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 3 .....                                                      | 161 |
| Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 4 .....                                                      | 164 |
| Dichiarazioni Finali .....                                                                         | 167 |



**Beni in Amorosi (Benevento)**  
**Monte Cigno s.n.c.**

**Controllo preliminare**

**Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:**

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, datata 17 aprile 2019 prodotta dal Dott. Maurizio Iunetta, notaio in San Giuseppe Iato (PA).

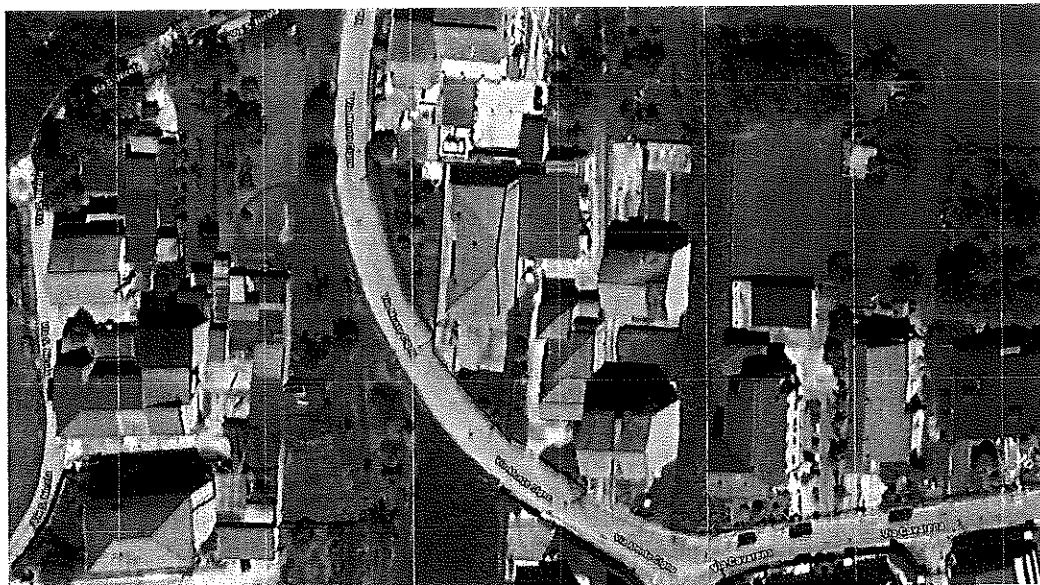
La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

La trascrizione dei titoli nel ventennio risulta completa.

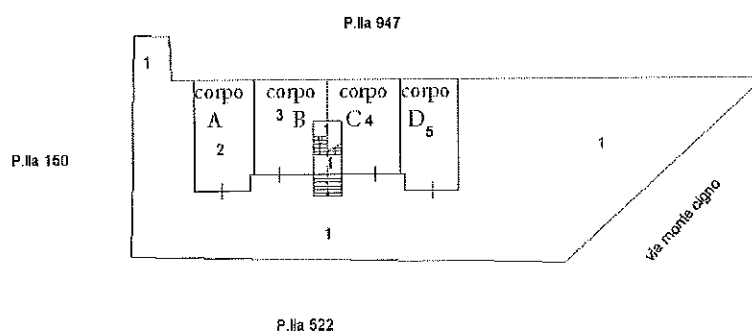


## Corpi di Fabbrica

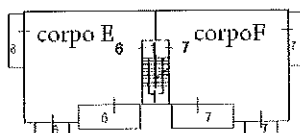


Di seguito i **corpi di fabbrica** identificante i beni oggetto di esecuzione:

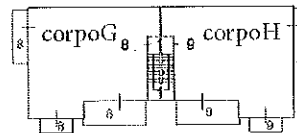
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



**A. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06  
Mappale : 924  
Sub. : 2  
Zona Cens. : -  
cat. : C/6  
Classe : 2  
Consistenza: 40 mq.  
Rendita € : 80,57

**B. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06  
Mappale : 924  
Sub. : 3  
Zona Cens. : -  
cat. : C/6  
Classe : 2  
Consistenza: 38 mq.  
Rendita € : 76,57

**C. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06  
Mappale : 924  
Sub. : 4  
Zona Cens. : -  
cat. : C/6  
Classe : 2  
Consistenza: 40 mq.  
Rendita € : 80,57



**D. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06  
Mappale : 924  
Sub. : 5  
Zona Cens. : -  
cat. : C/6  
Classe : 2  
Consistenza: 40 mq.  
Rendita € : 80,57

**E. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06  
Mappale : 924  
Sub. : 6  
Zona Cens. : -  
cat. : A/3  
Classe : 2  
Consistenza: 5,5 Vani  
Rendita € : 426,08

**F. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06  
Mappale : 924  
Sub. : 7  
Zona Cens. : -  
cat. : A/3  
Classe : 2  
Consistenza: 5,5 Vani  
Rendita € : 426,08



**G. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06

Mappale : 924

Sub. : 8

Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 2

Consistenza: 5,5 Vani

Rendita € : 426,08

**H. Comune censuario di Amorosi (BN)  
C.F.**

Foglio : 06

Mappale : 924

Sub. : 9

Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 2

Consistenza: 5,5 Vani

Rendita € : 426,08

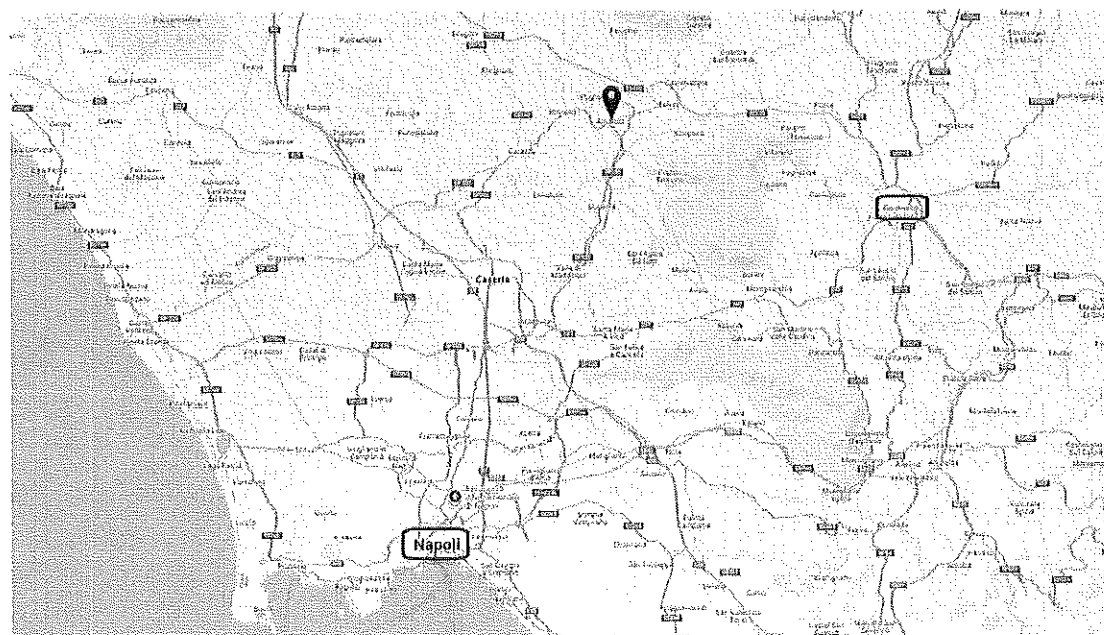


## Inquadramento Territoriale dei beni

L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41° 20' 57" N      14° 46' 36" E

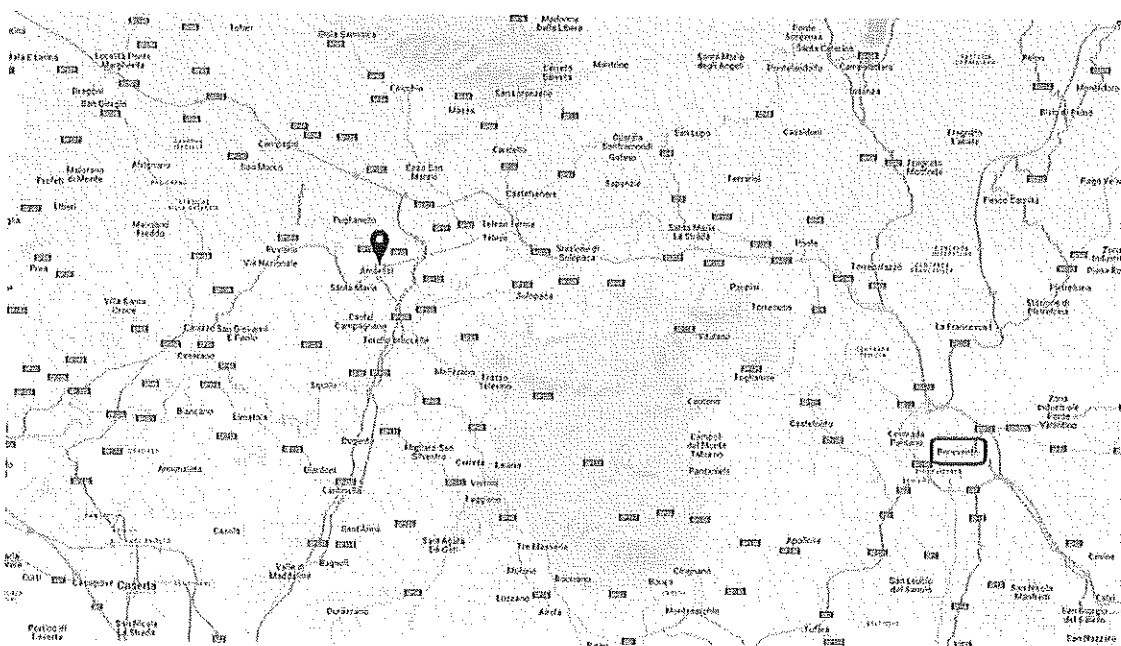
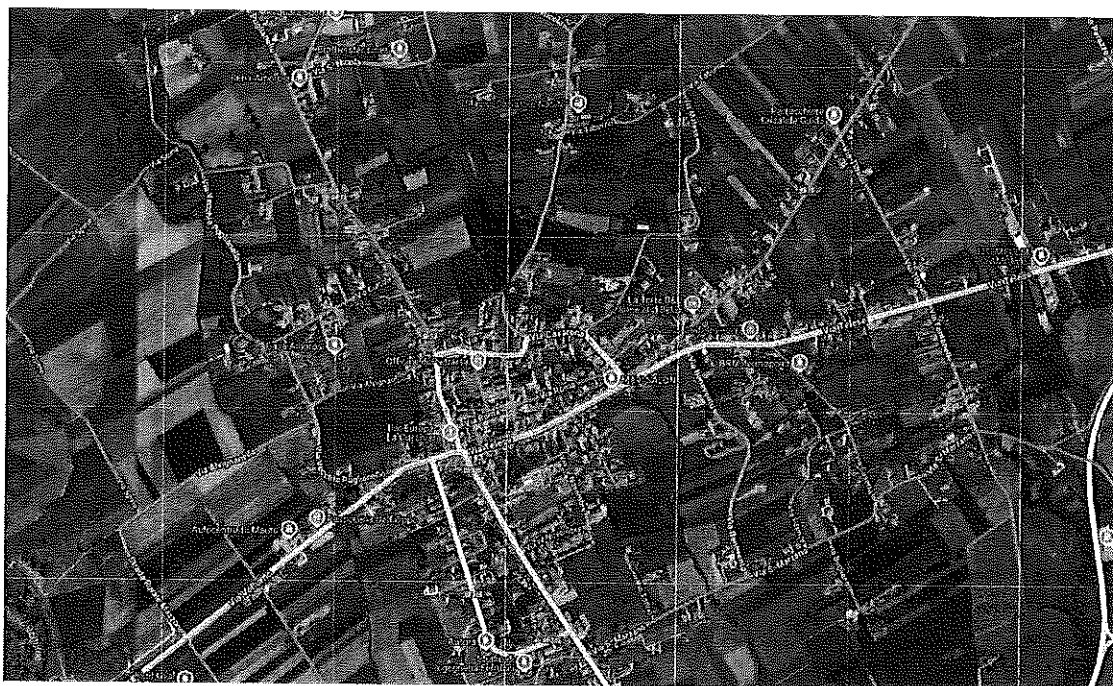
A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :

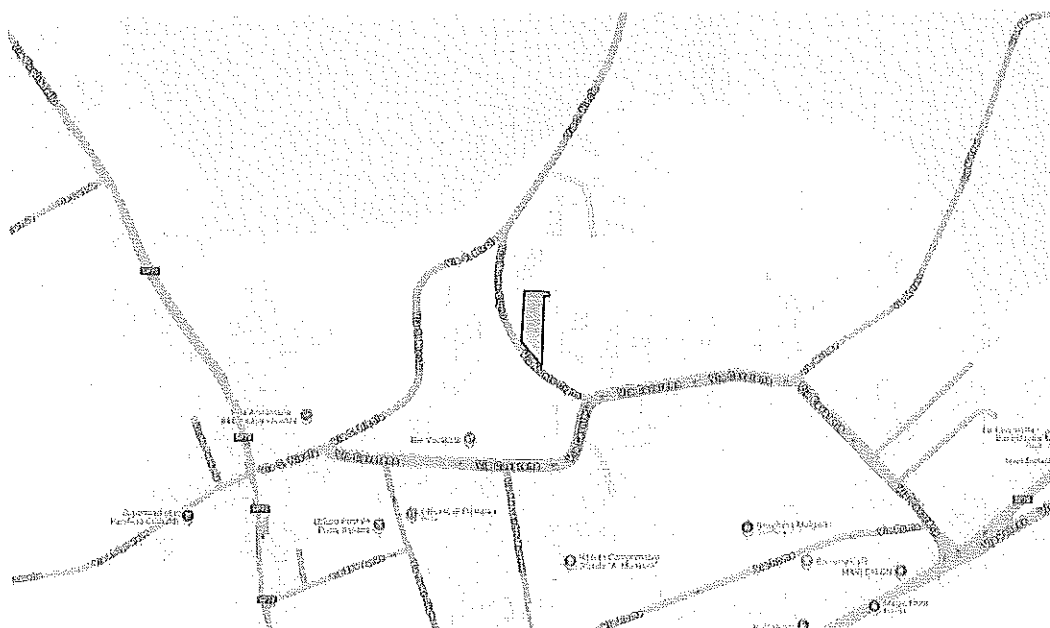
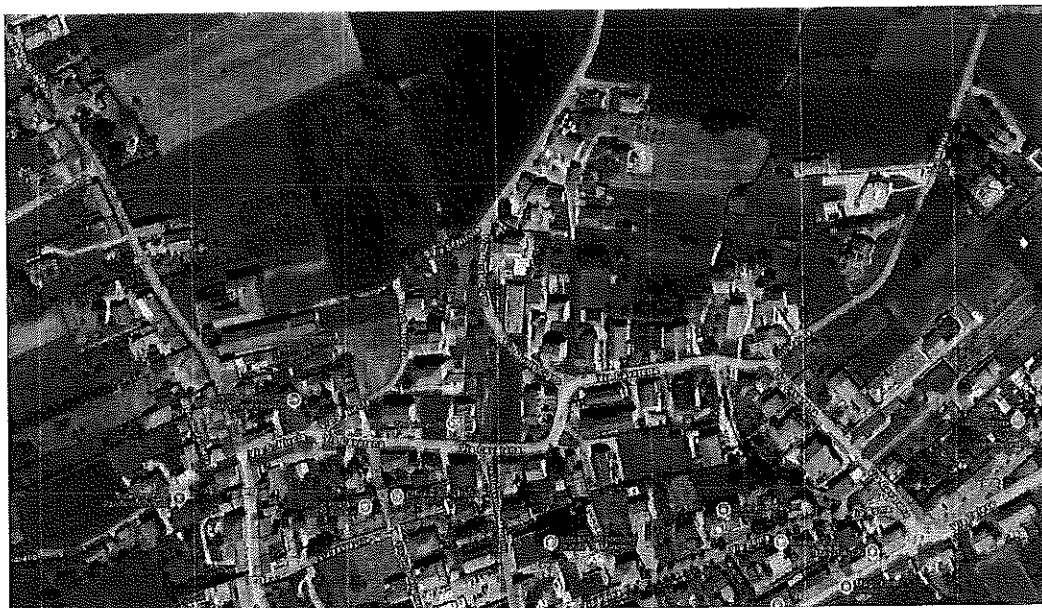


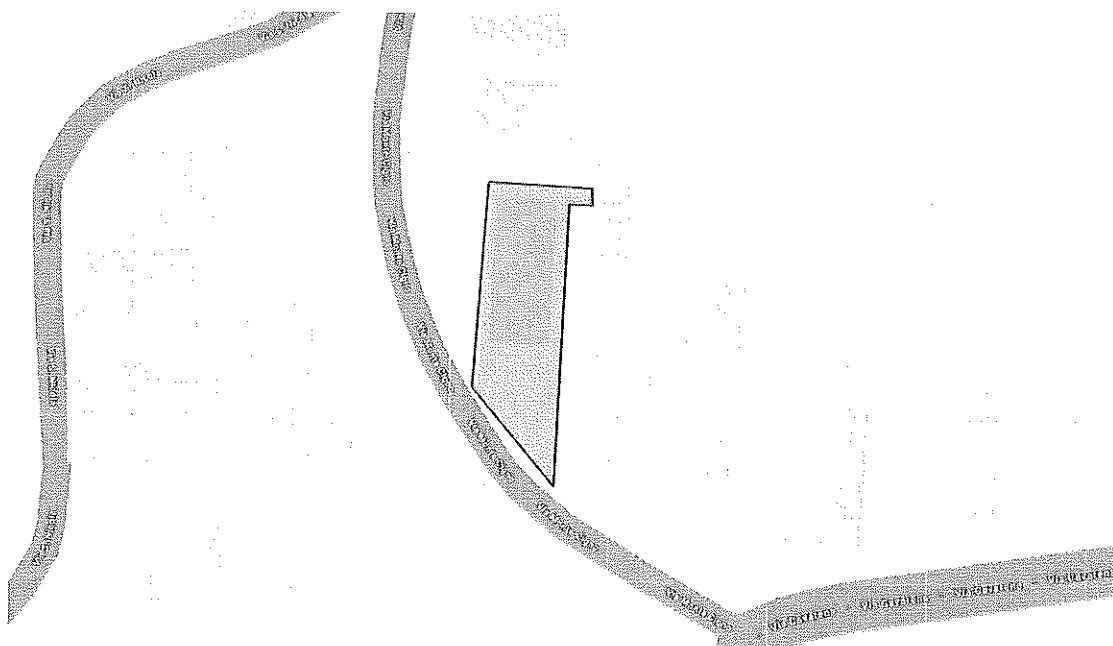
Pag. 9

Ing. Carmine G. Iadevaia  
Via S. Pietro 8 - 82015 Durazano (BN)  
0823 719914 - cell. 392-9050687  
carmine\_iadevaia@yahoo.com









## Definizione Lotti di Vendita

Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di quattro distinti lotti di vendita, secondo la seguente identificazione:

### LOTTO 1:

Formato dai seguenti Corpi di Fabbrica

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

Secondo la seguente descrizione:

- Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 8 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 2 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

### LOTTO 2:

Formato dai seguenti Corpi di Fabbrica

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

Secondo la seguente descrizione:

- Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 6 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 3 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

### LOTTO 3:

Formato dai seguenti Corpi di Fabbrica

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

Secondo la seguente descrizione:

- Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 7 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 4 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).



**LOTTO 4:**

Formato dai seguenti Corpi di Fabbrica

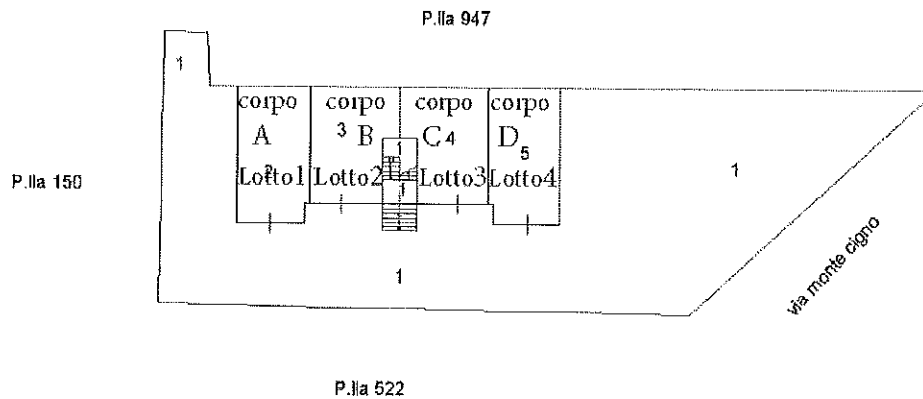
- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

Secondo la seguente descrizione:

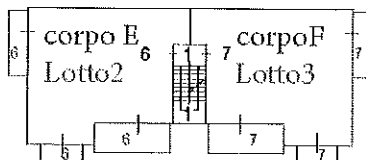
- Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lla 964 sub 9 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lla 924 sub 5 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Identificazione grafica dei Corpi di fabbrica e Lotti di Vendita

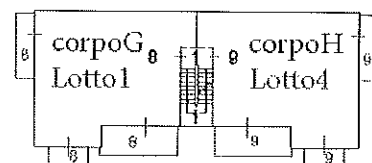
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



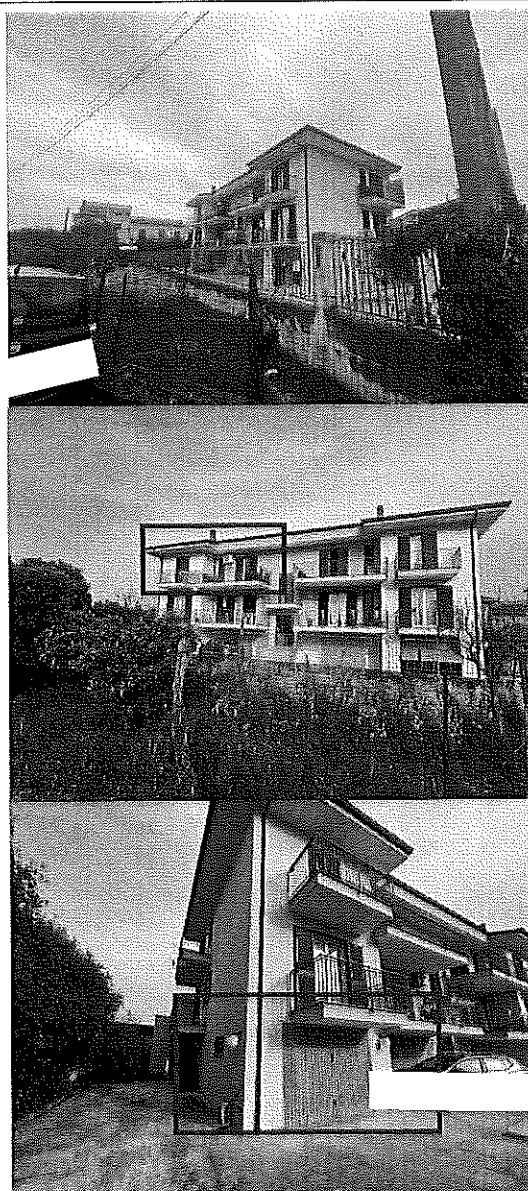
## Analisi Singoli Lotti : Lotto 1

### 1.0 - Descrizione del Lotto 1

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 8 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 2 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" individua una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via mediante ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale tramite cancelletto, con immissione nella corte comune (Sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale.

L'unità abitativa è ubicata al piano secondo e vi si accede tramite il vano scala condominiale (il fabbricato non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a sinistra per chi sale le scale. La consistenza interna è articolata in ingresso-salotto-cucina in ambiente unico, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi. Completa la proprietà un box esclusivo posto al piano terra, con



Particolare facciate del fabbricato e dettaglio con indicazione del Lotto1

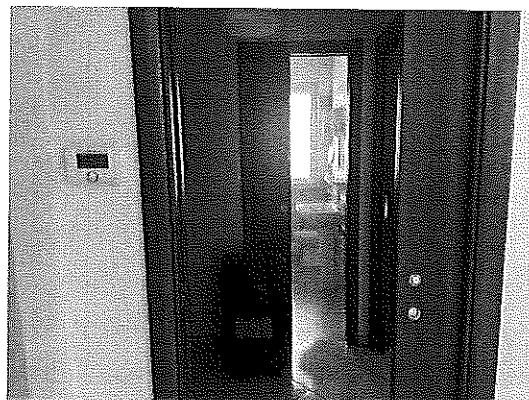


accesso dalla corte comune (Sub 1), munito di chiusura basculante metallica.

L'edificio che ospita la porzione immobiliare, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (Compreso il sottotetto tecnico accessibile a mezzo di botola dal pianerottolo al piano secondo) ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole. Le tamponature perimetrali sono in laterizio, esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino; il lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Il vano scala condominiale versa in normali condizioni manutentive, con pareti tinteggiate con pittura lavabile, infissi in alluminio, gradini e alzate in marmo tipo Trani e ringhiere in ferro tinteggiate color antracite.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità presenta partizioni interne in laterizio con intonaco civile e tinteggiatura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi risultano rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra/marmo di Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in grigio chiaro. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL mediante serbatoio collocato all'interno della corte condominiale, in apposita aiuola dedicata, con generatore del tipo caldaia murale e distribuzione tramite radiatori in alluminio. In alcuni ambienti è installato impianto di climatizzazione con unità interne a parete del tipo "split". Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e un impianto di illuminazione di emergenza. L'autorimessa al piano terra presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio e impianto elettrico realizzato in canaline esterne, con accesso mediante basculante metallica.



dettaglio interni del Lotto1



Sotto il profilo edilizio-amministrativo, l'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive variante con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011;

Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.

Presso il competente Ufficio del Genio Civile risulta effettuato il deposito n. 13747 del 24/12/2009 e il certificato di collaudo strutturale risulta depositato in data 28/12/2010.

Pur rilevando la presenza del certificato di agibilità, non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti.

Le porzioni di cui al Lotto 1 composte da:

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

risultano catastalmente in ditta a:

1)

Proprietà per la quota di 1/1.

Confini del Lotto 1 - Corpo "G":

**nord:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

**est:** Proiezione su P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** sub 9 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);

**ovest:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

Confini del Lotto 1 - Corpo "A":

**nord:** Corte condominiale (sub 1);

**est:** P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** sub 3 (altra ui);

**ovest:** Corte condominiale (sub 1);



## 2.0 - Descrizione Contesto

Fabbricato comune di Amorosi (BN); C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2;

### 2.1 Caratteristiche zona:

#### Area urbanistica:

L'immobile ricade in un contesto urbanisticamente riconducibile a zona residenziale consolidata e di completamento del tessuto edilizio cittadino, inserita in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione. Il comparto di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nella porzione nord del centro abitato di Amorosi (BN), dal quale dista circa 0,5 km, risultando comodamente raggiungibile anche a piedi. L'intorno è caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici condominiali di moderna concezione, con destinazione d'uso principalmente residenziale e standard insediativi ordinari. L'area risulta dotata di urbanizzazione primaria e secondaria completa, con viabilità pubblica e collegamenti ordinari, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi (idrico, fognario ed elettrico), oltre a spazi pertinenziali e di servizio tipici dei comparti residenziali recenti. La zona presenta un adeguato livello di dotazioni e servizi di prossimità, con conseguente buona fruibilità complessiva e apprezzabile appetibilità in termini residenziali.

#### Importanti centri limitrofi:

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

#### Caratteristiche zone limitrofe:

L'area in cui è ubicato l'immobile, in via Monte Cigno s.n.c. nel Comune di Amorosi (BN), è inserita in un contesto ormai pienamente urbanizzato e con prevalente vocazione residenziale, sviluppatosi soprattutto nell'ambito della recente espansione del centro abitato. Le zone limitrofe risultano caratterizzate dalla presenza di fabbricati condominiali di moderna concezione, con tipologia pluripiano e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, nonché da spazi pertinenziali a servizio degli insediamenti (corti, aree di



manovra e sosta, porzioni a verde), in linea con gli standard tipici dei comparti di nuova edificazione. Sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni di prossimità, il tessuto circostante presenta un'offerta ordinaria, con presenza di attività commerciali e servizi di base lungo le principali direttrici interne al paese e nelle aree più centrali, oltre alle normali attrezzature collettive e pubbliche proprie di un comune di dimensione contenuta. La fruibilità complessiva risulta buona anche in ragione della limitata distanza dal centro cittadino (circa 0,5 km), che rende agevole l'accesso ai servizi anche senza l'ausilio dell'autovettura. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità comunale adeguatamente conformata e da pubblica illuminazione, con collegamenti ordinari verso le principali direttrici sovracomunali che attraversano la Valle Telesina, garantendo una discreta accessibilità ai comuni limitrofi e al capoluogo provinciale. Nel complesso, il tessuto edilizio delle zone limitrofe si presenta sostanzialmente omogeneo e ordinato, privo di evidenti elementi di degrado urbanistico, con un equilibrio complessivo tra residenza, spazi di servizio e aree pertinenziali.

#### **Attrazioni paesaggistiche:**

Pur inserita in un contesto residenziale recente e completamente urbanizzato, l'area di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nel più ampio scenario della Valle Telesina, territorio caratterizzato da un'alternanza di ambiti rurali e corsi d'acqua, con presenza del fiume Calore e della fascia fluviale verso il Volturno, che costituiscono elementi di interesse paesaggistico e ambientale nel breve raggio. Nelle immediate vicinanze risultano facilmente fruibili alcune emergenze naturalistiche e aree di svago all'aperto, tra cui il Parco del Grassano (oasi fluviale con sorgenti e vegetazione riparia, attrezzata per attività all'aria aperta) e l'area di Telesse Terme, che associa valenze paesaggistiche e di benessere, anche in relazione alla presenza del Lago di Telesse. A scala territoriale, il contesto offre ulteriori opportunità di fruizione ambientale grazie alla prossimità del Parco Regionale del Taburno-Camposauro, ambito di pregio naturalistico con rete sentieristica e percorsi outdoor, oltre ai tipici paesaggi agrari della Valle Telesina (vigneti e colture specializzate) che qualificano l'intorno sotto il profilo percettivo e ricreativo.

Nel complesso, il contesto territoriale offre un buon equilibrio tra la funzione residenziale urbana e la possibilità di fruire in tempi rapidi di scenari paesaggistici e naturalistici di pregio, che accrescono l'attrattività dell'area dal punto di vista residenziale e turistico.

#### **Attrazioni storiche:**

Il Comune di Amorosi (BN), inserito nel contesto della Valle Telesina, beneficia della prossimità a un territorio particolarmente ricco di emergenze storico-monumentali e archeologiche, fruibili con spostamenti contenuti. Il principale polo di riferimento è rappresentato da Benevento, città a forte stratificazione storica (romana e longobarda in particolare), dove si collocano l'Arco di Traiano (monumento simbolo cittadino), il Teatro Romano, nonché il Complesso di Santa Sofia, ricompreso nel sito seriale UNESCO "Longobards in Italy. Places of the Power (568-774 A.D.)"; completano l'offerta culturale la Rocca dei Rettori e il Museo del Sannio, con collezioni e percorsi museali legati alla storia del territorio. Nel raggio più prossimo alla Valle Telesina si segnalano inoltre l'Area archeologica dell'antica Telesia (testimonianze dell'insediamento sannita-romano) e la vicina Abbazia benedettina del Santo Salvatore in San Salvatore Telesino, complesso di rilievo storico-religioso strettamente connesso alle evidenze archeologiche del comprensorio. Di inte-



resse storico-paesaggistico è infine la presenza, nel comprensorio sannita, di borghi e nuclei storici di pregio, tra cui Sant'Agata de' Goti, noto per il centro antico impostato sulla rupe tufacea e per l'impianto storico di matrice medievale.

L'insieme di tali emergenze storiche e monumentali conferisce al contesto urbano una forte identità culturale, che accresce l'attrattività residenziale e turistica della zona. Anche il centro di Amorosi presenta elementi di interesse locale, quali la Chiesa di San Michele Arcangelo, che contribuiscono a caratterizzare l'identità storico-culturale del tessuto urbano.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

L'area risulta servita da collegamenti pubblici di tipo extraurbano, con linee su gomma che assicurano relazioni con i principali centri del comprensorio telesino e caudino e con il capoluogo provinciale. In particolare, il servizio di trasporto pubblico regionale (AIR Campania) prevede linee del bacino di Benevento con direttrici che interessano l'area di Melizzano/Valle Telesina e collegano, tra gli altri, Melizzano – Frasso Telesino – Montesarchio – Benevento (linea EBN021), consentendo l'accesso ai servizi e ai nodi di scambio del capoluogo. Per il trasporto su ferro, il riferimento locale è la stazione ferroviaria di Amorosi-Melizzano (RFI), che costituisce il punto di accesso ai collegamenti regionali e all'interscambio con le principali direttrici ferroviarie del territorio; per servizi più articolati e per ulteriori coincidenze, assumono rilievo anche le stazioni maggiori dell'area provinciale (in primis Benevento).

Sotto il profilo dell'accessibilità complessiva, la mobilità pubblica si integra con la rete viaria principale del comprensorio, in particolare con la SS 372 "Telesina", che connette l'area verso Caianello (A1) e Benevento (RA9), rendendo agevole anche l'utilizzo dei servizi di trasporto extraurbano su gomma lungo tale direttrice.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona di via Monte Cigno s.n.c., in Amorosi (BN), si colloca in un contesto semicentrale e completamente urbanizzato, con dotazioni e servizi coerenti con la destinazione residenziale dell'area. Nel raggio di breve percorrenza sono presenti i principali servizi di prossimità a supporto della vita quotidiana (esercizi commerciali di base, farmacia/parafarmacia e attività di vicinato), oltre alle ordinarie attrezzature collettive e di comunità tipiche del centro abitato (luoghi di culto, spazi aggregativi e aree di fruizione pubblica). Per quanto riguarda i servizi scolastici, l'offerta è assicurata dalle strutture presenti nel comune e nei centri immediatamente limitrofi, mentre per i servizi sanitari e amministrativi di livello superiore (presidi ospedalieri, uffici e sportelli specialistici) il riferimento è costituito dai principali poli del comprensorio telesino e dal capoluogo provinciale, raggiungibili agevolmente con spostamenti contenuti. Nel complesso, la localizzazione risulta idonea a soddisfare le esigenze ordinarie della residenza, con una buona integrazione tra servizi locali e servizi sovracomunali facilmente accessibili.



### 3.0 - Stato di Possesso

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2;

La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 08 (A/3) e SUB 2 (C/1) alla data dell'accesso risultava occupata e utilizzata in modo regolare con regolare contratto di locazione.



#### 4.0 - Vincoli ed oneri giuridici

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2;

##### 4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

##### 4.2

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

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**Nulla**

L'attuale p.lla 924 sub. 8 e sub 2 deriva dalla originaria p.lla 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata dalla soppressione delle originarie particelle 909 e 150. A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.lla 924 (F/1) e poi per le particelle 909 e 150 Catasto Terreni

Note P.lla 924 C.F.

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 9064 Registro Generale 11013  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 23668/9857 del 08/10/2012  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9180 del 2009

Note P.lla 909 C.T.

**Nulla**

Note P.lla 150 C.T.

2. TRASCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 11486 Registro Generale 16384  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 18850/7023 del 12/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Servente



**4.3 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2019 - Registro Particolare 3579 Registro Generale 4249  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 109/2019 del 07/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

L'attuale p.lla 924 sub. 8 e sub 2 deriva dalla originaria p.la 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata in data 11 maggio 2007 a seguito di Tipo mappale n. Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) scaturita dalla originaria p.la Catasto terreni n. 150 – A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.la 924 (F/1) e poi per la particella 150 Catasto Terreni

Note P.la 924 C.F.

**Nulla**

Note P.la 909 C.T.

**Nulla**

Note P.la 150 C.T.

**Nulla**



**5.0 – Altre Informazioni per L'acquirente**Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2;

- **5.1 Spese di gestione:**
- **Corpo "G"** C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**Spese di gestione condominiale:**

- Costi Condominio : 200,00 annui  
(valore indicativo in quanto non presente condominio)

**Spese medie annue :**

- IMU: € 902,24;  
(aliquota 10,60 deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 25/11/2024 )

| Immobile                                                | Rendita | Rivalutata | Valore    | Possesso | Mesi | Aliquota | Imposta | Detr/Rid | Dovuto                     |
|---------------------------------------------------------|---------|------------|-----------|----------|------|----------|---------|----------|----------------------------|
| Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - A265 | 426,08  | 447,38     | 71.581,44 | 100%     | 12   | 10.6%    | 753,76  |          | 753,76 ✕                   |
| Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - A265 | 80,57   | 84,60      | 13.535,76 | 100%     | 12   | 10.6%    | 143,48  |          | 143,48 ✕                   |
| Numero immobili: 2                                      |         |            |           |          |      |          |         |          | <b>Totale IMU € 902,24</b> |

- TARI: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:**

- non rilevabili

**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 8, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

Per quanto riguarda invece il sub 2 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 45 par. 9.2.5).



## 6.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti

### Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2

#### 6.1 intestati e relativa provenienza

- **Identificativo corpo:**
- **Corpo "G"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

#### Catasto Terreni P.IIa 150

##### 6.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto Meccanografico fino all' 11/01/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                | ANAGRAFICI                             | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| 1                 |                                        | Fino al 11/01/1986    |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/01/1976 |                       |

##### 6.1.2) Situazione degli intestati dal 11/01/1986 al 23/04/2007

Provenienza: Denuncia di Successione del 11.01.1986 Vol. 94 n. 401

Situazione degli intestati dal 11/01/1986

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                 | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                                                                                                                                 |                | (1) Proprietà 500/1000 - fino al 23/04/2007 |
| 2                 |                                                                                                                                                                                                 |                | (1) Proprietà 500/1000 - fino al 23/04/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/1986 - UR Sede: BENEVENTO (BN) Registrazione volume 94 n. 401 registrato in data 02/07/1986 - Valutazione n. 371088 in atti dal 12/01/1989 |                |                                             |

**A seguito di Frazionamento \TM del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) la particella 150 CT viene soppressa e generata prima la p.IIa 909 del CT e poi la 924 del C.F.**

#### Catasto Terreni P.IIa 909

##### 6.1.3) Situazione degli intestati dal 23/04/2007 al 08/01/2012

Provenienza: Denuncia di Successione del 13.05.2005 Vol. 1 n. 773

Situazione degli intestati dal 11/05/2007

| N.                | ANAGRAFICI                                                                                  | DIRITTI E ONERI REALI                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                             | (1) Proprietà 1000/1000 - Regime: bene personale - fino al 11/05/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | FRAZIONAMENTO del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) |                                                                       |

#### Catasto Fabbricati P.IIa 924

##### 6.1.4) Situazione degli intestati dal 08/01/2012 ad oggi

**Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012**

Situazione degli intestati dal 08/01/2012

| N.                | ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                                            | DIRITTI E ONERI REALI                  |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                 |                                                                                                                                                                                                                                       | (1) Proprietà 1/1 - fino al 18/11/2012 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012 |                                        |



### 6.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

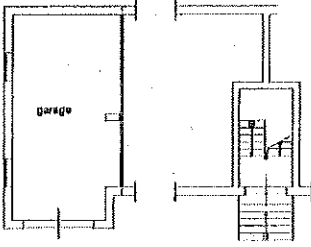
I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati sulla particella 924 del foglio 06 del comune censuario di Amorosi (BN).



Risultano regolarmente acquisite in data 16/11/2012 con prot BN0258995 e presenti in banca dati dell'AE le schede catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;  
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata.

|                                                                                            |  |                                                                                                                               |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Benevento |  | Dichiarazione protocollo n. 986/2011 del 10/11/2011<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi<br>Via Monte Gigno civ. SNC |                                                              |
| Scheda n. 1 Scala 1:200                                                                    |  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 6<br>Particella: 924<br>Subalterno: 2                                        | Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Benevento N. 00786 |

Piano Terra h= 2,20





inimetria in att

Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026028/2023 -  
 Scheda 1 di 1 - Formato di eqq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Intestazione: n. 16/10/12 - Data 10/05/2023 - Il p.c. n. 16/05/2023 - Tabella: 16/05/2023 - Una presentazione

|                                                                                                                 |  |                                                                                                                                 |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio</b><br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br><b>Ufficio Provinciale di</b><br><b>Benevento</b> |  | Dichiarazione protocollo n. 16/05/2023 del 16/05/2023<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi<br>Via Monte Cigno oiv. SNC |                                                                   |
| Scheda n. 1      Scala 1:200                                                                                    |  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 6<br>Particella: 924<br>Subalterno: 9                                          | Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Benevento      N. 00748 |

Piano Secondo h= 2,70

Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026036/2023 -  
 Scheda 1 di 1 - Formato di req.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Centro del Fabbricato - Direzione e Direzione 4 (16/05/2023) - n. 16/05/2023 - n. 16/05/2023 - n. 16/05/2023 - n. 16/05/2023  
 VIA MONTE CIGNO n. 16/05/2023

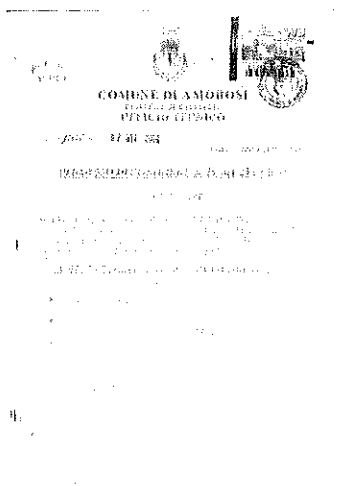
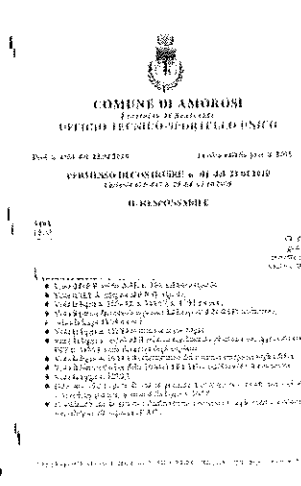
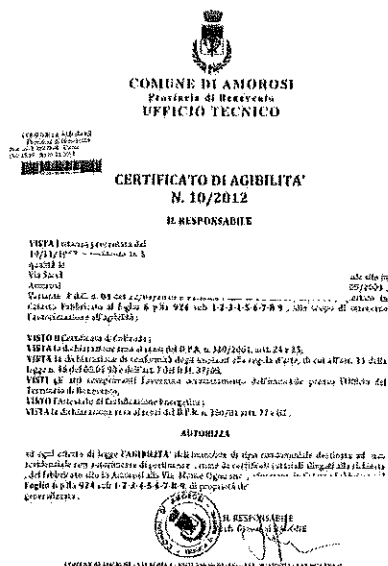
sincerità in atti



**7.0 – Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica****Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2****7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

Il fabbricato risulta regolarmente edificato con i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 28 del 25/09/2009 Prot. 15335/2009 P.E: 1988;
- permesso di costruire in variante n. 04 del 22/04/2010;
- permesso di costruire in variante n. 02 del 17/01/2011;
- Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Benevento in data 24/12/2009 al n. 1347 con collaudo statico depositato in data 28/12/2010
- L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità n. 10/2012 rilasciato in data 03/12/2012 prot. n. 15818.

PdIC n. 28/2009PdIC n. 04/2010Certificato di Agibilità n. 10/2012

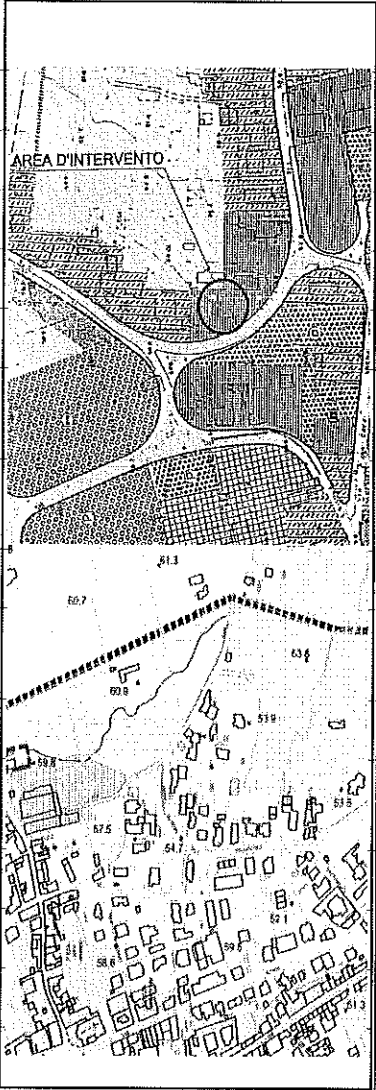
Pag. 29

Ing. Carmine G. Iadevaia  
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)  
0823 719914 - cell. 392-9050687  
carmine\_iadevaia@yahoo.com



Il Comune di Amorosi è dotato di Piano regolatore Generale e risulta adottata adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 84 del 01/09/2016, Il Piano Urbanistico Comunale.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "C1" nel mentre nel PUC adottato ricade all'interno della perimetrazione definita " Ambito Urbano Consolidato"

|                                                                 |          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico vigente:                                  | PUC      |  |
| Piano Regolatore Generale:                                      | I        |                                                                                     |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO       |                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Estremi delle convenzioni:                                      | /        |                                                                                     |
| Obblighi derivanti:                                             | /        |                                                                                     |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO       |                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO       |                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO       |                                                                                     |
| Se sì, quali?                                                   | /        |                                                                                     |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | vedi NTA |                                                                                     |
| Rapporto di copertura:                                          | vedi NTA |                                                                                     |
| Altezza massima ammessa:                                        | vedi NTA |                                                                                     |
| Volume massimo ammesso:                                         | vedi NTA |                                                                                     |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO       |                                                                                     |
| Se sì, quanto:                                                  | /        |                                                                                     |
| Altro:                                                          | /        |                                                                                     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI       |                                                                                     |
| Note:                                                           |          |                                                                                     |



## 7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**risultano CONFORMI.**

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata in banca dati dell'AE, si rileva una sostanziale conformità.



**7.3 Conformità Urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**SI DICHARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 8, consistente in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;
- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori (ml. 2,00 e non 2,50);

Per quanto al sub 2 si rileva la seguente variazione:

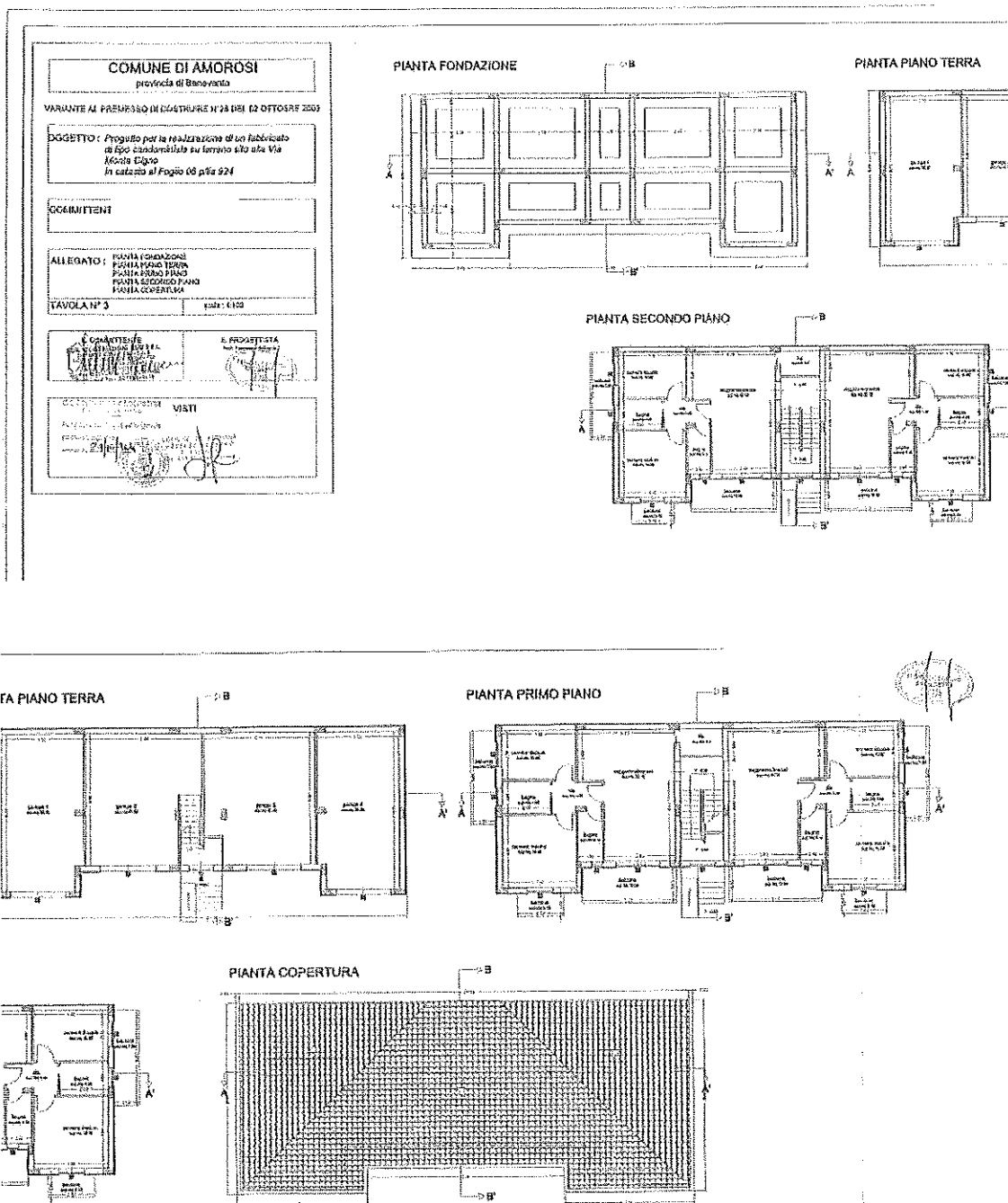
- Mancata rappresentazione delle finestre\lucernai sul versante nord;

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- pratica edilizia di regolarizzazione urbanistica i cui costi si stimano in complessivi € 3.000,00, comprensivi di diritti, sanzioni e competenze tecniche.

**I costi relativi agli interventi di regolarizzazione sopra indicati sono stimati in complessivi € 3.000,0 c.ca e contemplati nelle decurtazioni di pag. 45 par. 9.2.5**





**8.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto**Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2**8.1 Descrizione:****Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 8 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 2 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi.

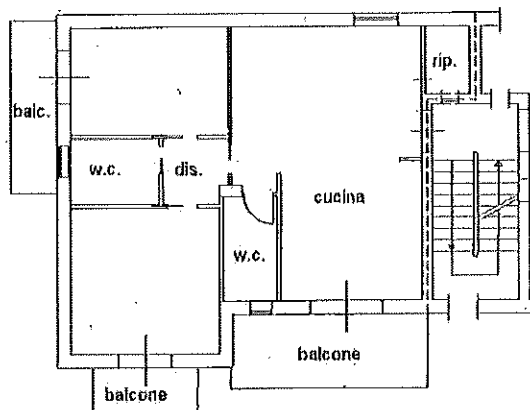


L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto



di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

L'unità abitativa (sub 8) è ubicata al piano secondo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a sinistra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi; l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio.



I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

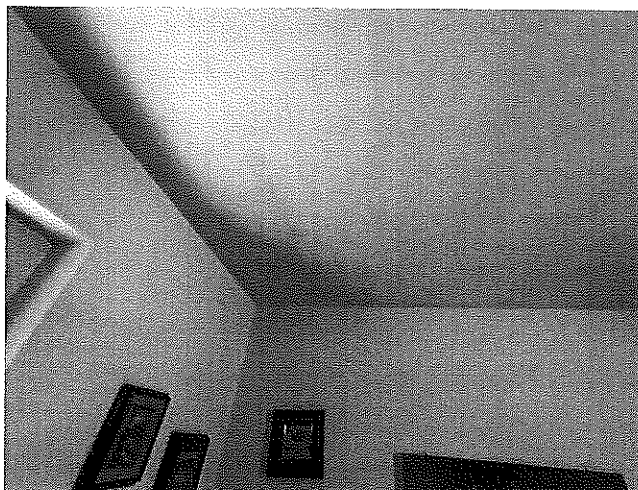
Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio; in alcuni ambienti è presente impianto di climatizzazione con unità interne del tipo split. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione



impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione documentale a cura di tecnici abilitati.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli oggetti, di distacchi localizzati del copriferro con conseguente ammaloramento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli oggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del copriferro, con successiva finitura), nonché opere di ritinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate. Il costo complessivo di detti interventi è stimato in via prudenziale in € 2.500,00, importo già considerato nelle decurtazioni di pag. 34, par. 9.2.5 e pertanto detratto nella determinazione del valore finale.

Completa la proprietà l'autorimessa (sub 2) posta al piano terra, con accesso dalla corte comune (sub 1) e chiusura mediante basculante metallica. Il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio ed impianto elettrico realizzato in canaline esterne; l'altezza interna netta dell'autorimessa è pari a circa m 2,20.



## 8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

### Componenti edilizie e costruttive:

#### Strutture verticali:



Struttura Verticale: c.a. in opera ;

Strutture Orizzontali: Solai in Latero Cemento – Scale in ca in opera del tipo a soletta rampante

Rifinitura facciate con intonaco liscio con sovrastante

Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate: solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;



condizioni: Sufficienti.

#### Porta di ingresso



Portoncino blindato in metallo

Condizioni: Normali



*Infissi esterni:*



infissi in vetro camera con telaio in alluminio di Colore Bianco ad ante vetrate  
condizioni: funzionanti ed in Normale stato



Protezione: persiane in alluminio di colore testa di moro

Condizioni: funzionanti ed in Normale stato

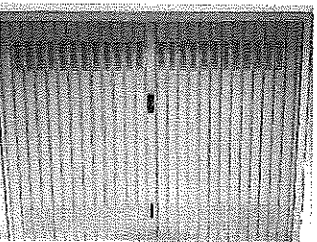
*Infissi interni:*



tipologia: ante a battente – cieca;  
materiale: tamburate con struttura in legno.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.

*Porta garage:*



tipologia: ante basculante;  
materiale: Metallo

Condizioni : Sufficienti

*Pavimento e rivestimento  
bagni:*



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posate fino all'altezza di m. 2,20, sug-  
gellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemen-  
to, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Normali



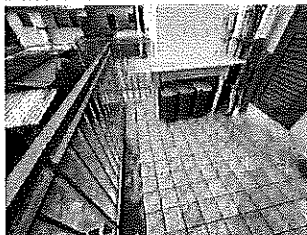
*Pavimentazione interna*



pavimento in gres formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento  
suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

condizioni: Normali

*Pavimentazione balconi*



pavimentazione realizzato con piastrelle in clinker dimensioni 15\*15 posate a colla su  
massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chia-  
ro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti

*Divisori non portanti:*



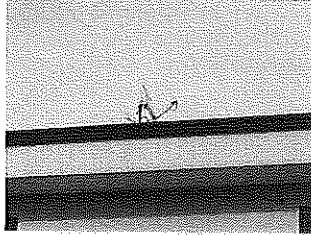
tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di ce-  
mento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



## Impianti:

### Antenna:

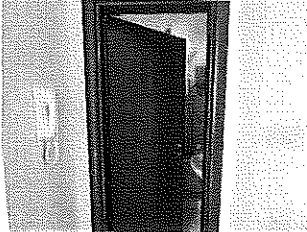


Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

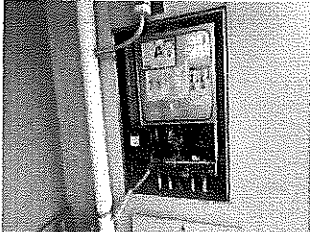
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

### Citofonico:



Impianto citofonico: presente ed in normale Stato

### Gas:



Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a gpl con serbatoio interrato

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

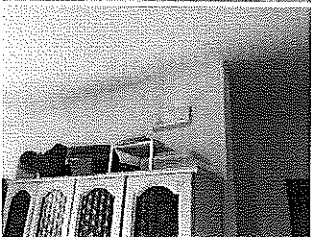
### Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

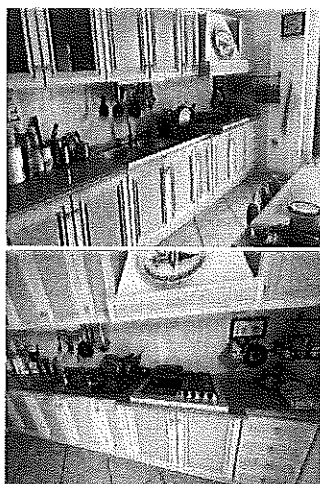


### Allarme:

assente



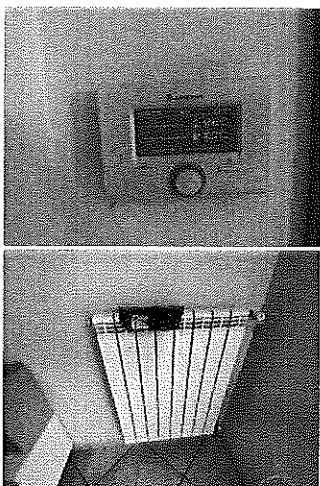
**Idrico:**



Impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

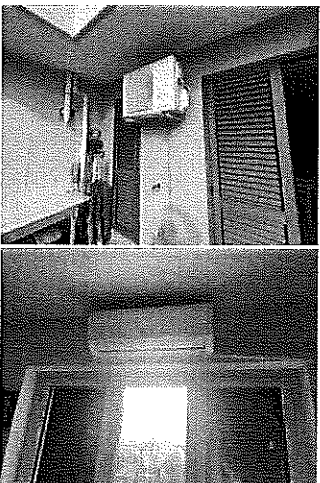
**Termico:**



Alimentato con Caldaia a gas GPL realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene con elementi terminali con radiatori in alluminio.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Climatizzazione:**



Presente con elementi del tipo split

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manutentivo.**

Pag. 41

Ing. Carmine G. Iadevaia  
Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)  
0823 719914 - cell. 392-9050687  
carmine\_iadevaia@yahoo.com

Edicom Finance srl

Firmato Da: IADEVAIA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522721590fb69d64d2abdd486b9ab3f



## 9.0 – Superfici – Valutazione del lotto

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 e sub 2

## 9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

## IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO

## LOTTO N. 1

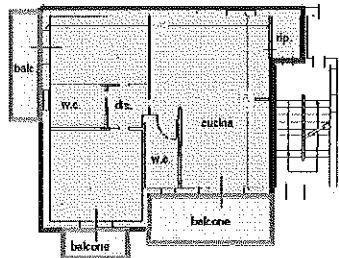
- Corpo "G" comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;

| LOTTO 1 CORPO G - ABITAZIONE mappale 924 sub 8 |                                                 |                      |               |                     |                  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                      | Corpo-<br>Piano -Destinazione                   | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                              | Corpo "G"<br>Mappale 924/8 - P2 -<br>abitazione | Sup. Lorda Pavimento | 90,00         | 1,00                | 90,00            |
| 2                                              | Corpo "G"<br>Mappale 924/8 - P2 -<br>Balcone    | Sup. Lorda Pavimento | 20,00         | 0,30                | 6,00             |
|                                                | superficie Rilevata                             |                      | 110,00        |                     |                  |
|                                                | <b>Totale superficie commerciale mq</b>         |                      |               | Sup. Comm. Immobili | <b>96,00</b>     |

Piano Secondo It= 2.70

ABITAZIONE MQ 90

BALCONI MQ 20



- Corpo "A" comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

| LOTTO 1 CORPO A - AUTORIMESSA mappale 924 sub 2 |                                                  |                      |               |                     |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                       | Corpo-<br>Piano -Destinazione                    | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                               | Corpo "A"<br>Mappale 924/2 - PT -<br>Autorimessa | Sup. Lorda Pavimento | 47,00         | 0,50                | 23,50            |
|                                                 | superficie Rilevata                              |                      | 47,00         |                     |                  |
|                                                 | <b>Totale superficie commerciale mq</b>          |                      |               | Sup. Comm. Immobili | <b>23,50</b>     |



## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 9.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.f.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Semicentrale del Comune di AMOROSI.

La zona risulta dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la

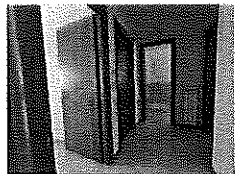
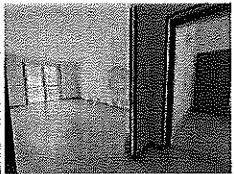
**Soluzione Immobiliare**  
Corso Garibaldi 88 e 89  
Tel. 0823 719914

Tel. 0823 719914

**Appartamento in Vendita**

**€ 78.000**

Riferimento: AM 097

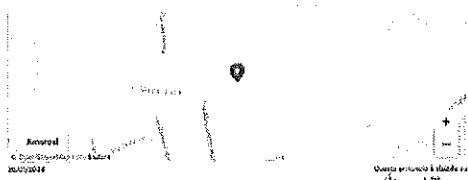
**Locali: 4**  
Riscaldamento: Autonomo  
Totale piani: 1  
Stato: Buono / Abitabile

**Bagni: 2**  
Cucina: Abitabile  
Pav. Aut. 1  
Balcone: SI

**Superficie: 100 m²**  
Piano: 2  
Dareggi: 1

**Classe energetica:** EP globale non rinnovabile: 1,51 kWh/m² anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amorosi (BN), in zona residenziale prossima all'Istituto Comprensivo, all'Ufficio Postale e ai principali servizi, proponiamo in vendita, all'interno di un parco esclusivo, un luminoso appartamento di circa 100 mq. L'immobile, collocato al secondo piano, si compone di un ingresso, un soggiorno-living in open-space con cucina abitabile e accesso al terrazzo di pertinenza, un disimpegno, n. 2 camere...



Amorosi - Via Garibaldi

Questo servizio è fornito da Immobiliare.it

---

**Soluzione Immobiliare**  
Corso Garibaldi 88 e 89  
Tel. 0823 719914

Tel. 0823 719914

**Appartamento in Vendita**

**€ 120.000**

Riferimento: AM 038




**Locali: 4**  
Riscaldamento: Autonomo  
Totale piani: 1  
Balcone: SI

**Bagni: 2**  
Cucina: Abitabile  
Pav. Aut. 1  
Arredamento: Parzialmente fornito

**Superficie: 80 m²**  
Piano: 1  
Dareggi: 2

**Classe energetica:** EP globale non rinnovabile: 1,51 kWh/m² anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amorosi (BN), in zona residenziale e tranquilla, in un parco esclusivo vicino a tutti i principali servizi, proponiamo in vendita un appartamento di 80 mq di superficie utile, al primo piano di un fabbricato condominiale. L'abitazione, caratterizzata da ampio balcone, è composta da un ingresso su soggiorno, una cucina abitabile, n. 2 camere da letto, un bagno padronale e un bagno di servizio, ep...



Amorosi - Via Cervino

Questo servizio è fornito da Immobiliare.it



metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di €/mq 780,00 fino ad un massimo di €/mq 1500,00, con una richiesta media pari ad €/mq 1060,00, come di seguito riportato:

1) €/mq 780,00 (richiesta € 100.000,00 – immobile di mq 78,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120004268/>

2) €/mq 785,00 (richiesta € 110.000,00 – immobile di mq 140,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore in zona centrale, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/119961308/>

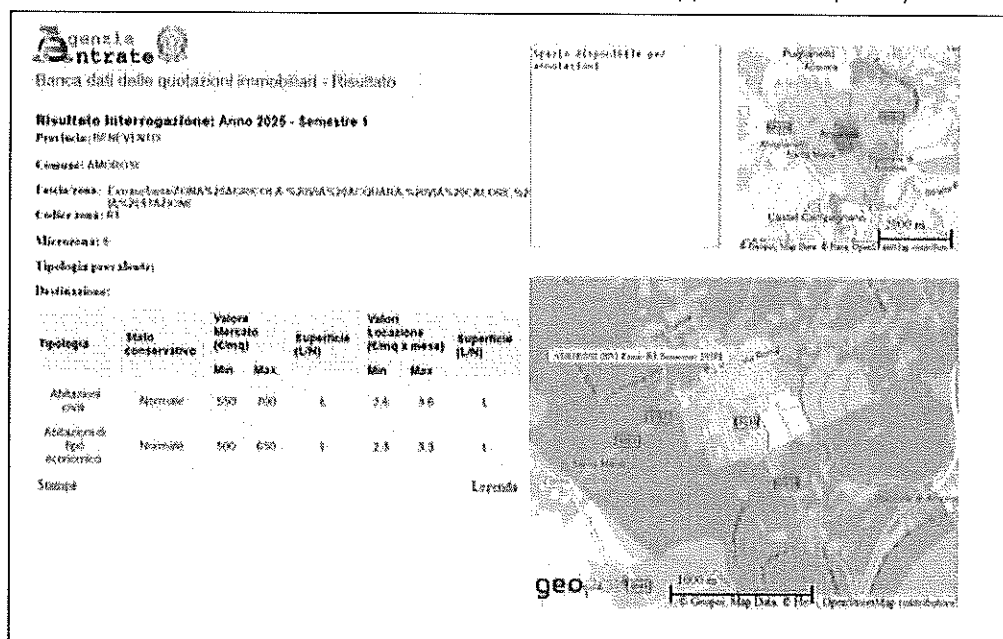
3) €/mq 791,00 (richiesta € 95.000,00 – immobile di mq 120,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, alla via Voltorno, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120802638/>

4) €/mq 1500,00 (richiesta € 120.000,00 – immobile di mq 80,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano primo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, parzialmente arredato, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120125444/>

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2025, relative alla zona R1/EXTRAURBANA restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 575,0);



### 9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di AMOROSI,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AMOROSI,  
Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di AMOROSI (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 964,00.

Considerato il livello delle finiture e dello stato manutentivo dell'unità, la tipologia e la consistenza del compendio (abitazione con pertinenziale autorimessa), nonché l'ubicazione in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione, il valore di stima è stato determinato facendo riferimento ai correnti valori di mercato per immobili analoghi presenti in zona, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è inoltre tenuto conto del fisiologico margine di trattativa normalmente riscontrabile nelle compravendite locali, che, in sede di definizione del prezzo finale, oscilla mediamente tra il 5% e il 10% del prezzo richiesto, con conseguente assunzione di un valore coerente e prudentiale rispetto alle dinamiche di mercato: alla luce di tali considerazioni, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 950,00.**

### 9.2.3 Valutazione corpi:

| LOTTO 1   |                         |  |                           |                          |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------|--------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "G"               |  | 96,00                     | 950,00                   | 91200,00  |
| 2         | CORPO "A"               |  | 23,50                     | 950,00                   | 22325,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 1" |  |                           |                          | 113525,00 |



## 9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 1

- **Corpo "G"** comune di Amorusi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorusi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

| LOTTO 1   |                         |  |                           |                          |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------|--------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "G"               |  | 96,00                     | 950,00                   | 91200,00  |
| 2         | CORPO "A"               |  | 23,50                     | 950,00                   | 22325,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 1" |  |                           |                          | 113525,00 |

## 9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

| Lotto 1   |                                                     |                |                                            |                                                      |                                      |
|-----------|-----------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N. ordine | Corpo                                               | Valore Lordo € | Detrazioni per Ripristini ed adeguamenti € | Detrazioni per Difficoltà urbanistiche e catastali € | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
| 1         | Corpo G                                             | 91200          | 3000,00                                    | 3000,00                                              | 85200,00                             |
| 2         | Corpo A                                             | 22325          | 0,00                                       | 0,00                                                 | 22325,00                             |
|           | TOTALE DECURTAZIONI                                 |                | 0,00                                       | 0,00                                                 |                                      |
|           | Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" |                |                                            |                                                      | 107525,00                            |

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

1. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' URBANISTICHE € 3.000,00
2. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI € 0.000,00
3. RIDUZIONE PREZZO PER VIZI € 2.500,00
4. RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI € 500,00
5. RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE € 0.000,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 107.525,00



**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 107.525,00**

| Lotto 1                                             |       |                                            |              |            |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| N. ordine                                           | Corpo | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote €   |
| 1                                                   | G     | 85200                                      | s            | Proprietà  | 100,00%         | 85200,00         |
| 2                                                   | A     | 22325                                      |              | Proprietà  | 100,00%         | 22325,00         |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" |       |                                            |              |            |                 | <b>107525,00</b> |

| Lotto 1                                             |       |                                            |              |            |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| N. ordine                                           | lotto | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore €         |
| 1                                                   | 1     | 107525                                     |              | Proprietà  | 100,00%         | 107525,00        |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1" |       |                                            |              |            |                 | <b>107525,00</b> |

**9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 107.525,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 97.525,00**

**9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 8 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 2 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a :

I' \_\_\_\_\_  
S.C.

- **Conformità catastale:**

**Dal punto di vista catastale per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:**

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**Si dichiara la CONFORMITA'**

- **Conformità urbanistica:**

**Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:**

- **Corpo "G"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "A"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 8, consistente in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;

Pag. 48

Ing. Carmine G. Iadevala  
Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)  
0823 719914 - cell. 392-9050687  
carmine\_iadevala@yahoo.com



- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;

Per quanto al sub 2 si rileva la seguente variazione:

- Mancata rappresentazione delle finestre\lucernai che danno sul versante nord;

- **AGIBILITA'**: Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.;

- **IMPIANTI**: Le porzioni immobiliari costituenti il Lotto 1, risultano dotate di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- **APE**: Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 8, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

- Per quanto riguarda invece il sub 2 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015;

- **POSSESSO**: La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 08 (A/3) e SUB 2 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupato dc dal Suo Nucleo Familiare con regolare contratto di locazione;

- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "LOTTO 1.



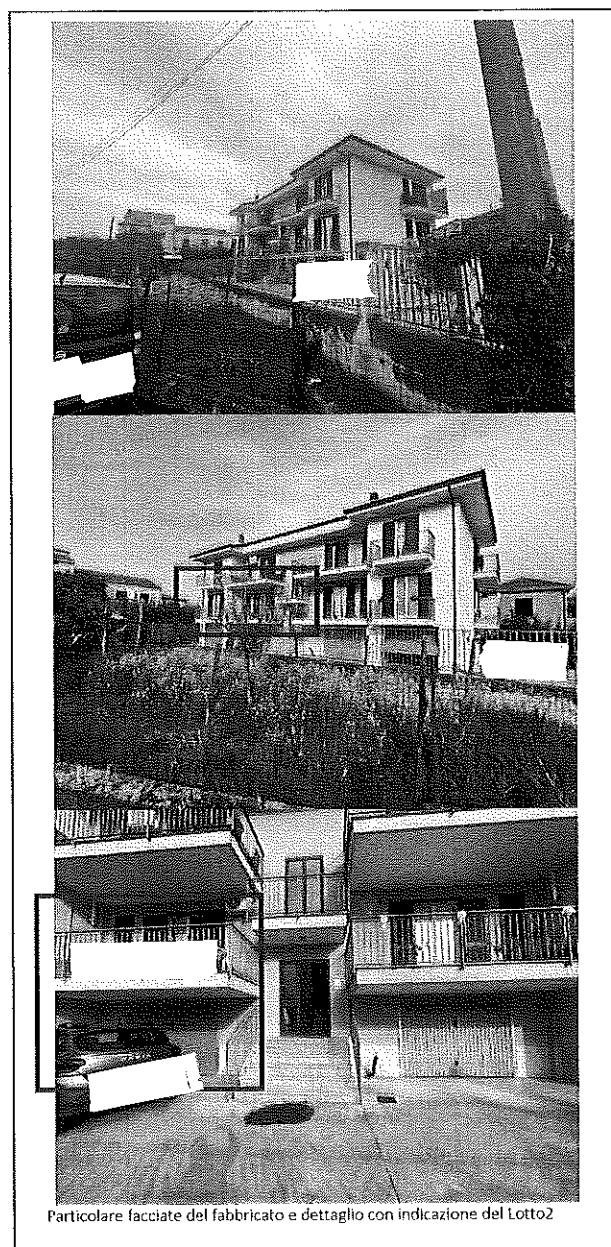
## Analisi Singoli Lotti : Lotto 2

### 10.0 - Descrizione del Lotto 2

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 6 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 3 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2" individua una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via mediante ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale tramite cancelletto, con immissione nella corte comune (Sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale.

L'unità abitativa è ubicata al piano primo e vi si accede tramite il vano scala condominiale (il fabbricato non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a sinistra per chi sale le scale. La consistenza interna è articolata in ingresso-salotto-cucina in ambiente unico, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi. Completa la proprietà un box esclusivo posto al piano terra, con



Particolare facciate del fabbricato e dettaglio con indicazione del Lotto2



accesso dalla corte comune (Sub 3), munito di chiusura basculante metallica.

L'edificio che ospita la porzione immobiliare, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (Compreso il sottotetto tecnico accessibile a mezzo di botola dal pianerottolo al piano secondo) ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole. Le tamponature perimetrali sono in laterizio, esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino; il lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Il vano scala condominiale versa in normali condizioni manutentive, con pareti tinteggiate con pittura lavabile, infissi in alluminio, gradini e alzate in marmo tipo Trani e ringhiere in ferro tinteggiate color antracite.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità presenta partizioni interne in laterizio con intonaco civile e tinteggiatura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi risultano rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra/marmo di Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in grigio chiaro. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL mediante serbatoio collocato all'interno della corte condominiale, in apposita aiuola dedicata, con generatore del tipo caldaia murale e distribuzione tramite radiatori in alluminio. In alcuni ambienti è installato impianto di climatizzazione con unità interne a parete del tipo "split". Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e un impianto di illuminazione di emergenza.

L'autorimessa al piano terra presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio e impianto elettrico realizzato in canaline esterne, con accesso mediante basculante metallica.



dettaglio interni del Lotto 2



Sotto il profilo edilizio-amministrativo, l'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive variante con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011;

Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.

Presso il competente Ufficio del Genio Civile risulta effettuato il deposito n. 13747 del 24/12/2009 e il certificato di collaudo strutturale risulta depositato in data 28/12/2010.

Pur rilevando la presenza del certificato di agibilità, non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti.

Le porzioni di cui al Lotto 1 composte da:

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

risultano catastalmente in ditta a:

2) -

)  
proprietà per la quota di 1/1.

Confini del Lotto 2 - Corpo "E":

**nord:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

**est:** Proiezione su P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** sub 7 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);

**ovest:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

Confini del Lotto 2 - Corpo "B":

**nord:** sub 2 (altra ui);

**est:** P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** sub 1 (vano scala condominiale);

**ovest:** Corte condominiale (sub 1);



**11.0 - Descrizione Contesto**

Fabbricato comune di Amorosi (BN); C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3;

**11.1 Caratteristiche zona:****Area urbanistica:**

L'immobile ricade in un contesto urbanisticamente riconducibile a zona residenziale consolidata e di completamento del tessuto edilizio cittadino, inserita in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione. Il comparto di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nella porzione nord del centro abitato di Amorosi (BN), dal quale dista circa 0,5 km, risultando comodamente raggiungibile anche a piedi. L'intorno è caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici condominiali di moderna concezione, con destinazione d'uso principalmente residenziale e standard insediativi ordinari. L'area risulta dotata di urbanizzazione primaria e secondaria completa, con viabilità pubblica e collegamenti ordinari, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi (idrico, fognario ed elettrico), oltre a spazi pertinenziali e di servizio tipici dei comparti residenziali recenti. La zona presenta un adeguato livello di dotazioni e servizi di prossimità, con conseguente buona fruibilità complessiva e apprezzabile appetibilità in termini residenziali.

**Importanti centri limitrofi:**

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

L'area in cui è ubicato l'immobile, in via Monte Cigno s.n.c. nel Comune di Amorosi (BN), è inserita in un contesto ormai pienamente urbanizzato e con prevalente vocazione residenziale, sviluppatosi soprattutto nell'ambito della recente espansione del centro abitato. Le zone limitrofe risultano caratterizzate dalla presenza di fabbricati condominiali di moderna concezione, con tipologia pluripiano e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, nonché da spazi pertinenziali a servizio degli insediamenti (corti, aree di manovra e sosta, porzioni a verde), in linea con gli standard tipici dei comparti di nuova edificazione. Sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni di prossimità, il tessuto circostante



presenta un'offerta ordinaria, con presenza di attività commerciali e servizi di base lungo le principali direttrici interne al paese e nelle aree più centrali, oltre alle normali attrezzature collettive e pubbliche proprie di un comune di dimensione contenuta. La fruibilità complessiva risulta buona anche in ragione della limitata distanza dal centro cittadino (circa 0,5 km), che rende agevole l'accesso ai servizi anche senza l'ausilio dell'autovettura. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità comunale adeguatamente conformata e da pubblica illuminazione, con collegamenti ordinari verso le principali direttrici sovracomunali che attraversano la Valle Telesina, garantendo una discreta accessibilità ai comuni limitrofi e al capoluogo provinciale. Nel complesso, il tessuto edilizio delle zone limitrofe si presenta sostanzialmente omogeneo e ordinato, privo di evidenti elementi di degrado urbanistico, con un equilibrio complessivo tra residenza, spazi di servizio e aree pertinenziali.

### **Attrazioni paesaggistiche:**

Pur inserita in un contesto residenziale recente e completamente urbanizzato, l'area di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nel più ampio scenario della Valle Telesina, territorio caratterizzato da un'alternanza di ambiti rurali e corsi d'acqua, con presenza del fiume Carole e della fascia fluviale verso il Volturno, che costituiscono elementi di interesse paesaggistico e ambientale nel breve raggio. Nelle immediate vicinanze risultano facilmente fruibili alcune emergenze naturalistiche e aree di svago all'aperto, tra cui il Parco del Grassano (oasi fluviale con sorgenti e vegetazione riparia, attrezzata per attività all'aria aperta) e l'area di Telesse Terme, che associa valenze paesaggistiche e di benessere, anche in relazione alla presenza del Lago di Telesse. A scala territoriale, il contesto offre ulteriori opportunità di fruizione ambientale grazie alla prossimità del Parco Regionale del Taburno-Campolungo, ambito di pregio naturalistico con rete sentieristica e percorsi outdoor, oltre ai tipici paesaggi agrari della Valle Telesina (vigneti e colture specializzate) che qualificano l'intorno sotto il profilo percettivo e ricreativo.

Nel complesso, il contesto territoriale offre un buon equilibrio tra la funzione residenziale urbana e la possibilità di fruire in tempi rapidi di scenari paesaggistici e naturalistici di pregio, che accrescono l'attrattività dell'area dal punto di vista residenziale e turistico.

### **Attrazioni storiche:**

Il Comune di Amorosi (BN), inserito nel contesto della Valle Telesina, beneficia della prossimità a un territorio particolarmente ricco di emergenze storico-monumentali e archeologiche, fruibili con spostamenti contenuti. Il principale polo di riferimento è rappresentato da Benevento, città a forte stratificazione storica (romana e longobarda in particolare), dove si collocano l'Arco di Traiano (monumento simbolo cittadino), il Teatro Romano, nonché il Complesso di Santa Sofia, ricompreso nel sito seriale UNESCO "Longobards in Italy. Places of the Power (568-774 A.D.)"; completano l'offerta culturale la Rocca dei Rettori e il Museo del Sannio, con collezioni e percorsi museali legati alla storia del territorio. Nel raggio più prossimo alla Valle Telesina si segnalano inoltre l'Area archeologica dell'antica Telesia (testimonianze dell'insediamento sannita-romano) e la vicina Abbazia benedettina del Santo Salvatore in San Salvatore Telesino, complesso di rilievo storico-religioso strettamente connesso alle evidenze archeologiche del comprensorio. Di interesse storico-paesaggistico è infine la presenza, nel comprensorio sannita, di borghi e nuclei storici di pregio, tra cui Sant'Agata de' Goti, noto per il centro antico impostato



sulla rupe tufacea e per l'impianto storico di matrice medievale.

L'insieme di tali emergenze storiche e monumentali conferisce al contesto urbano una forte identità culturale, che accresce l'attrattività residenziale e turistica della zona. Anche il centro di Amorosi presenta elementi di interesse locale, quali la Chiesa di San Michele Arcangelo, che contribuiscono a caratterizzare l'identità storico-culturale del tessuto urbano.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

L'area risulta servita da collegamenti pubblici di tipo extraurbano, con linee su gomma che assicurano relazioni con i principali centri del comprensorio telesino e caudino e con il capoluogo provinciale. In particolare, il servizio di trasporto pubblico regionale (AIR Campania) prevede linee del bacino di Benevento con direttrici che interessano l'area di Melizzano/Valle Telesina e collegano, tra gli altri, Melizzano – Frasso Telesino – Montesarchio – Benevento (linea EBN021), consentendo l'accesso ai servizi e ai nodi di scambio del capoluogo. Per il trasporto su ferro, il riferimento locale è la stazione ferroviaria di Amorosi-Melizzano (RFI), che costituisce il punto di accesso ai collegamenti regionali e all'interscambio con le principali direttrici ferroviarie del territorio; per servizi più articolati e per ulteriori coincidenze, assumono rilievo anche le stazioni maggiori dell'area provinciale (in primis Benevento).

Sotto il profilo dell'accessibilità complessiva, la mobilità pubblica si integra con la rete viaria principale del comprensorio, in particolare con la SS 372 "Telesina", che connette l'area verso Caianello (A1) e Benevento (RA9), rendendo agevole anche l'utilizzo dei servizi di trasporto extraurbano su gomma lungo tale direttrice.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona di via Monte Cigno s.n.c., in Amorosi (BN), si colloca in un contesto semicentrale e completamente urbanizzato, con dotazioni e servizi coerenti con la destinazione residenziale dell'area. Nel raggio di breve percorrenza sono presenti i principali servizi di prossimità a supporto della vita quotidiana (esercizi commerciali di base, farmacia/parafarmacia e attività di vicinato), oltre alle ordinarie attrezzature collettive e di comunità tipiche del centro abitato (luoghi di culto, spazi aggregativi e aree di fruizione pubblica). Per quanto riguarda i servizi scolastici, l'offerta è assicurata dalle strutture presenti nel comune e nei centri immediatamente limitrofi, mentre per i servizi sanitari e amministrativi di livello superiore (presidi ospedalieri, uffici e sportelli specialistici) il riferimento è costituito dai principali poli del comprensorio telesino e dal capoluogo provinciale, raggiungibili agevolmente con spostamenti contenuti. Nel complesso, la localizzazione risulta idonea a soddisfare le esigenze ordinarie della residenza, con una buona integrazione tra servizi locali e servizi sovracomunali facilmente accessibili.



## 12.0 - Stato di Possesso

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3;

La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 06 (A/3) e SUB 3 (C/6) alla data dell'accesso risultava occupato  
nucleo familiare con regolare contratto di locazione.



## 12.0 - Vincoli ed oneri giuridici

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3

### 12.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

### 12.2

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

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

#### **Nulla**

L'attuale p.lla 924 sub. 6 e sub 3 deriva dalla originaria p.lla 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata dalla soppressione delle originarie particelle 909 e 150. A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.lla 924 (F/1) e poi per le particelle 909 e 150 Catasto Terreni

Note P.lla 924 C.F.

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 9064 Registro Generale 11013  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 23668/9857 del 08/10/2012  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9180 del 2009

Note P.lla 909 C.T.

#### **Nulla**

Note P.lla 150 C.T.

2. TRASCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 11486 Registro Generale 16384  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 18850/7023 del 12/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Servente



**12.3 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2019 - Registro Particolare 3579 Registro Generale 4249  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 109/2019 del 07/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

L'attuale p.lla 924 sub. 6 e sub 3 deriva dalla originaria p.lla 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata in data 11 maggio 2007 a seguito di Tipo mappale n. Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) scaturita dalla originaria p.lla Catasto terreni n. 150 – A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.lla 924 (F/1) e poi per la particella 150 Catasto Terreni

Note P.lla 924 C.F.

**Nulla**

Note P.lla 909 C.T.

**Nulla**

Note P.lla 150 C.T.

**Nulla**



**13.0 – Altre Informazioni per L'acquirente**Fabbricato comune di Amrosi (BN); C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3**- 13.1 Spese di gestione:**

- **Corpo "E"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**Spese di gestione condominiale:**

- Costi Condominio : 200,00 annui  
(valore indicativo in quanto non presente condominio)

**Spese medie annue :**

- IMU: € 895,06;  
(aliquota 10,60 deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 25/11/2024 )

| Immobile                                                                | Rendita | Rivalutata | Valore    | Possesso | Mesi | I.    | Aliquota | Imposta | Detr/Rid          | Dovuto          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-----------|----------|------|-------|----------|---------|-------------------|-----------------|
| Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - A265                 | 426,08  | 447,38     | 71.581,44 | 100%     | 12   | 10,6% | 10,6%    | 758,76  |                   | 758,76 X        |
| Cat. C/6, C/7 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Tettoie - A265 | 76,54   | 80,37      | 12.858,72 | 100%     | 12   | 10,6% | 10,6%    | 136,30  |                   | 136,30 X        |
| Numero Immobili: 2                                                      |         |            |           |          |      |       |          |         | <b>Totale IMU</b> | <b>€ 895,06</b> |

- TARI: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:**

- non rilevabili

**13.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 6, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova furni per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

Per quanto riguarda invece il sub 3 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 80 par. 17.2.5).



**14.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti**

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F.: Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3

**14.1 intestati e relativa provenienza**

- **Identificativo corpo:**
- **Corpo "E"** C.F.: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** C.F.: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**Catasto Terreni P.IIa 150****14.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto Meccanografico fino all' 11/01/1986**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.   | IC       | DIRITTI E ONERI REALI |
|------|----------|-----------------------|
| 1    |          | Rino al 11/01/1986    |
| DATI | 000/1976 |                       |

**14.1.2) Situazione degli intestati dal 11/01/1986 al 23/04/2007**

Provenienza: Denuncia di Successione del 11.01.1986 Vol. 94 n. 401

Situazione degli intestati dal 11/01/1986

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                           | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                                                                                                                           |                | (1) Proprietà 506/1009 fino al 23/04/2007 |
| 2                 |                                                                                                                                                                                           |                | (1) Proprietà 506/1009 fino al 23/04/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | DENUNZIA (NRI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/1986 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 94 n. 401 registrato in data 05/01/1986 - Volume n. 371086 in atti dal 12/01/1989 |                |                                           |

**A seguito di Frazionamento TM del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) la particella 150 CT viene soppressa e generata prima la p.IIa 909 del CT e poi la 924 del C.F.**

**Catasto Terreni P.IIa 909****14.1.3) Situazione degli intestati dal 23/04/2007 al 08/01/2012**

Provenienza: Denuncia di Successione del 13.05.2005 Vol. 1 n. 773

Situazione degli intestati dal 11/05/2007

| N.                | IC                                                                                          | DIRITTI E ONERI REALI                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                             | (1) Proprietà 1008/1009 Regime: bene personale fino al 11/05/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | FRAZIONAMENTO del 11-05-2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11-05-2007 (n. 178447.1/2007) |                                                                   |

**Catasto Fabbricati P.IIa 924****14.1.4) Situazione degli intestati dal 08/01/2012 ad oggi**

**Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012**

Situazione degli intestati dal 08/10/2012

| N.   | APIC                                                                                                                   | DIRITTI E ONERI REALI                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1    |                                                                                                                        | (1) Proprietà 173 fino al 16/11/2012                         |
| DATI | con ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) L. n. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012 | IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon |



**14.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti**

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati sulla particella 924 del foglio 06 del comune censuario di Amorosi (BN).



Risultano regolarmente acquisite in data 16/11/2012 con prot BN0258995 e presenti in banca dati dell'AE le schede catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;  
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata.

|                                                                                                                                |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. BN0258995 del 16/11/2012<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi<br>Via Monte Cigno civ. SNC |                                                              |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 5<br>Particella: 524<br>Subalterno: 3                                         | Iscritte all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Benevento N. 00788 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra h= 2,20

garage

in planimetria in atti

Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026030/2023 - Richiedenti:  
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Pagine: 1 di 1



|                                                                                            |  |                                                                                                                              |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Benevento |  | Dichiarazione protocollo n. 3192499 del 10/05/2023<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi<br>Via Monte Cigno civ. SRC |                                                                   |
| Scheda n. 1      Scala 1:200                                                               |  | Identificativa Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 6<br>Particella: 924<br>Subalterno: 6                                       | Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Benevento      N. 00788 |

Piano Primo h= 2,70

Cattedra del Fabbricato - Sezione 4/10/05/2023 - Comune di Amorosi (BN) - Foglio 6 Particella 924 Subalterno 6  
 Ing. Carmine G. Iadevaia - C.A.A. n. 3192499 - Prov. Benevento

ma planimetria in atti

Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026033/2023 - Richie.  
 Scheda 1 di 1 - Formato di req.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



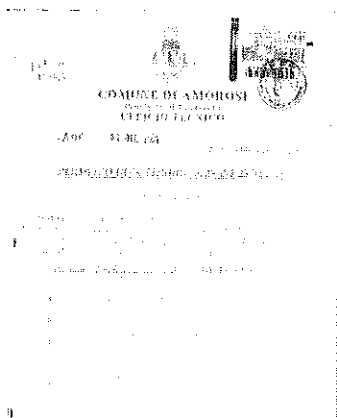
**15.0 – Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica**

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3

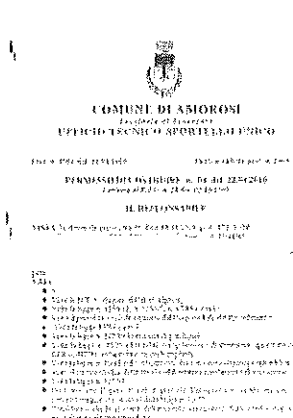
**15.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

Il fabbricato risulta regolarmente edificato con i seguenti titoli edilizi:

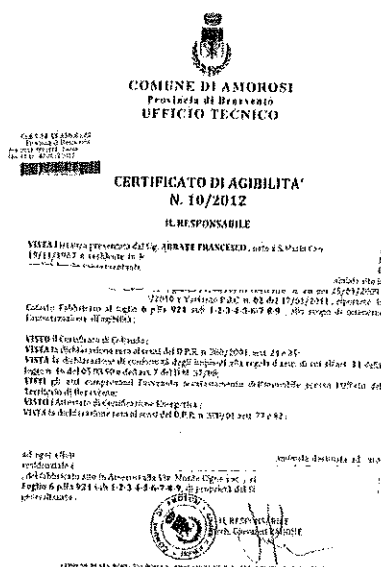
- permesso di costruire n. 28 del 25/09/2009 Prot. 15335/2009 P.E: 1988;
- permesso di costruire in variante n. 04 del 22/04/2010;
- permesso di costruire in variante n. 02 del 17/01/2011;
- Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Benevento in data 24/12/2009 al n. 1347 con collaudo statico depositato in data 28/12/2010
- L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità n. 10/2012 rilasciato in data 03/12/2012 prot. n. 15818.



PdIC n. 28/2009

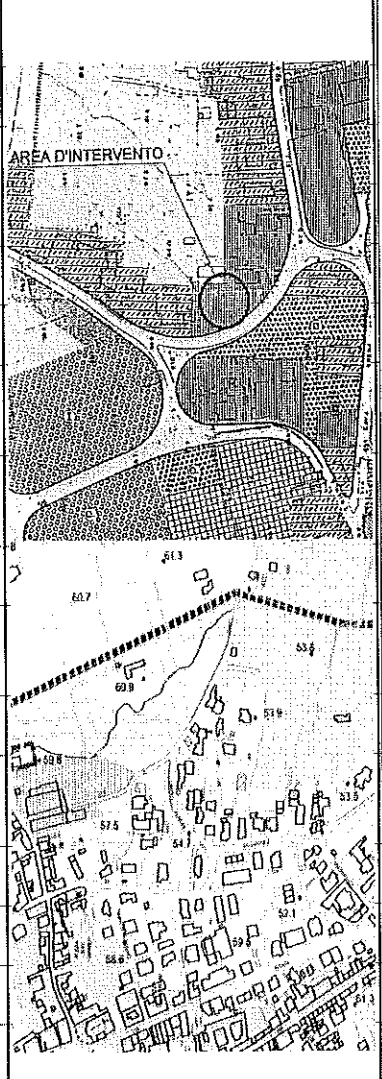


PdIC n. 04/2010

Certificato di Agibilità n. 10/2012

Il Comune di Amorosi è dotato di Piano regolatore Generale e risulta adottata adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 84 del 01/09/2016, Il Piano Urbanistico Comunale.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "C1" nel mentre nel PUC adottato ricade all'interno della perimetrazione definita " Ambito Urbano Consolidato"

|                                                                 |          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico vigente:                                  | PUC      |  |
| Piano Regolatore Generale:                                      | I        |                                                                                     |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO       |                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Estremi delle convenzioni:                                      | /        |                                                                                     |
| Obblighi derivanti:                                             | /        |                                                                                     |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO       |                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO       |                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO       |                                                                                     |
| Se sì, quali?                                                   | /        |                                                                                     |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | vedi NTA |                                                                                     |
| Rapporto di copertura:                                          | vedi NTA |                                                                                     |
| Altezza massima ammessa:                                        | vedi NTA |                                                                                     |
| Volume massimo ammesso:                                         | vedi NTA |                                                                                     |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO       |                                                                                     |
| Se sì, quanto:                                                  | /        |                                                                                     |
| Altro:                                                          | /        |                                                                                     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI       |                                                                                     |
| Note:                                                           |          |                                                                                     |



### 15.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**risultano CONFORMI.**

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata in banca dati dell'AE, si rileva una sostanziale conformità.



**15.3 Conformità Urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 6, consistenti in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;
- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori (ml. 2,00 e non 2,50);

Per quanto al sub 3 si rileva la seguente variazione:

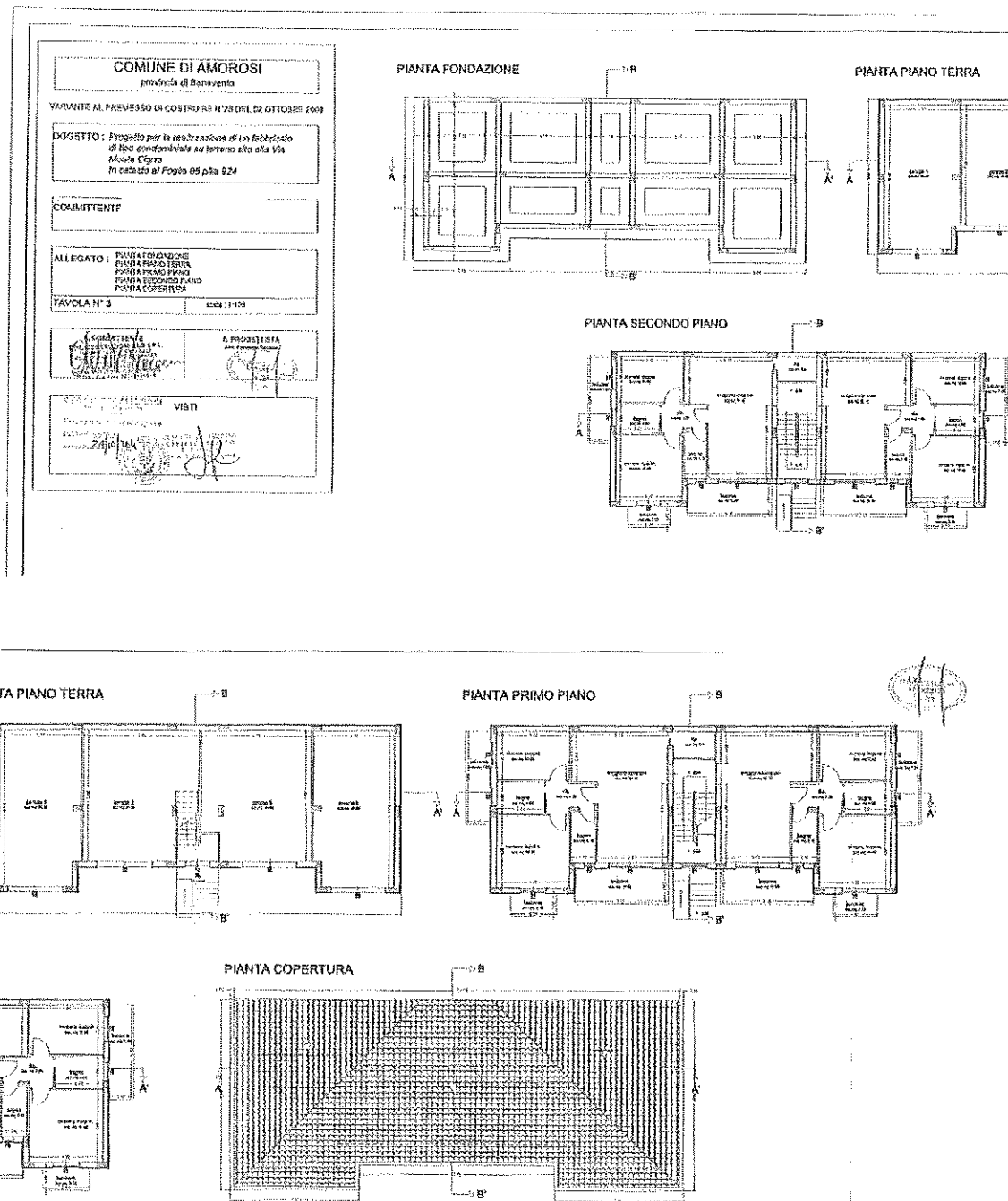
- Mancata realizzazione della porta di accesso dal vano scala condominiale;

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- pratica edilizia di regolarizzazione urbanistica i cui costi si stimano in complessivi € 3.000,00, comprensivi di diritti, sanzioni e competenze tecniche.

**I costi relativi agli interventi di regolarizzazione sopra indicati sono stimati in complessivi € 3.000,0 c.ca e contemplati nelle decurtazioni di pag.80, par. 17.2.5**





**16.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto**

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3;

**16.1 Descrizione:****Lotto 2**

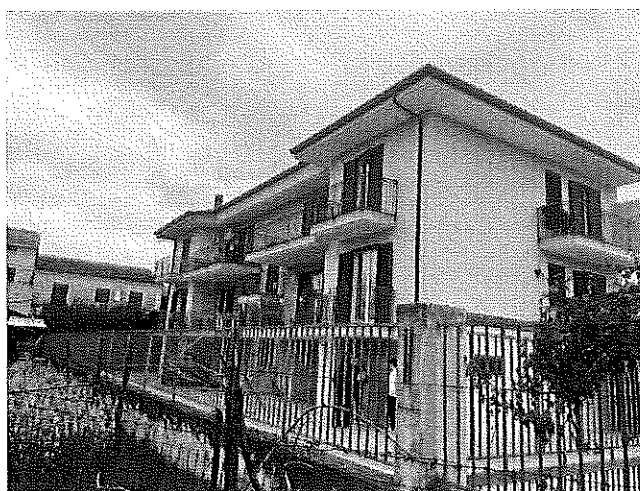
Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 6 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 3 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).**

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi.



L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera,

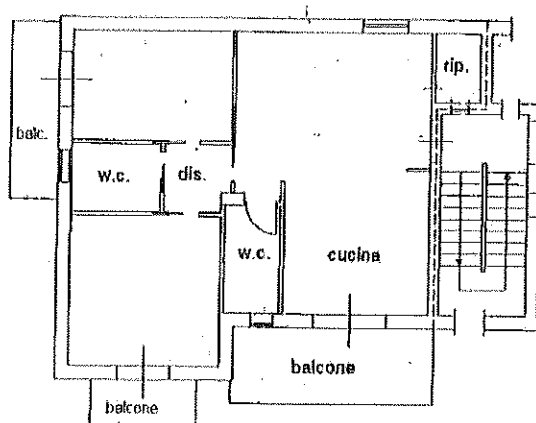


solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato in



colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

L'unità abitativa (sub 6) è ubicata al piano primo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a sinistra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi; l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano



provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio.



I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

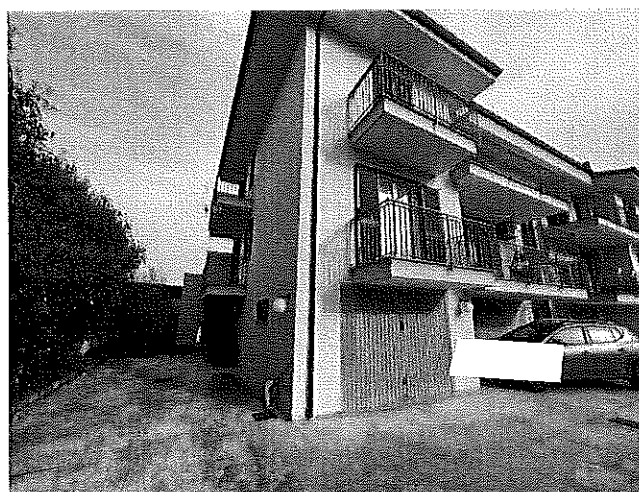
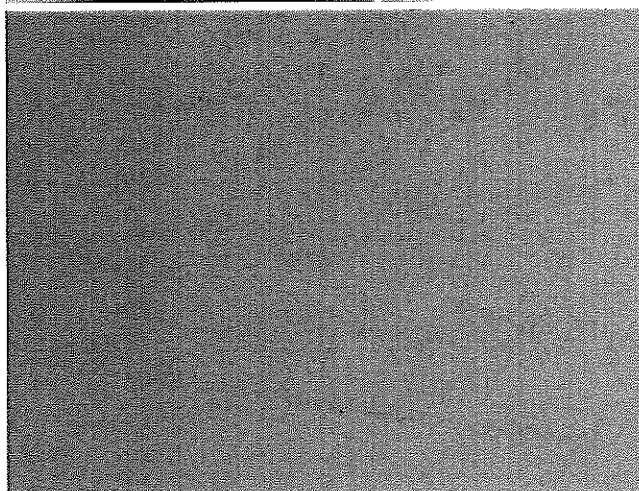
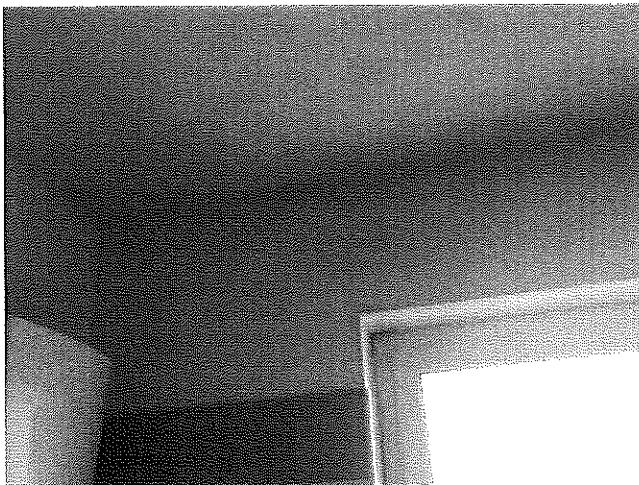
Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio; in alcuni ambienti è presente impianto di climatizzazione con unità interne del tipo split. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione



documentale a cura di tecnici abilitati.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli aggetti, di distacchi localizzati del copriferro con conseguente ammaloramento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli aggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del copriferro, con successiva finitura), nonché opere di ritinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate. Il costo complessivo di detti interventi è stimato in via prudenziale in € 2.500,00, importo già considerato nelle decurtazioni di pag.80, par. 17.2.5 e pertanto detratto nella determinazione del valore finale.

Completa la proprietà l'autorimessa (sub 3) posta al piano terra, con accesso dalla corte comune (sub 1) e chiusura mediante basculante metallica. Il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio ed impianto elettrico realizzato in canaline esterne; l'altezza interna netta dell'autorimessa è pari a circa m 2,20.



## 16.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

### Componenti edilizie e costruttive:

#### Strutture verticali:



Struttura Verticale: c.a. in opera ;

Strutture Orizzontali: Solai in Latero Cemento – Scale in ca in opera del tipo a soletta rampante

Rifinitura facciate con intonaco liscio con sovrastante

Condizioni: sufficienti

#### Strutture orizzontali e inclinate: solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;



condizioni: Sufficienti.

#### Porta di ingresso



Portoncino blindato in metallo

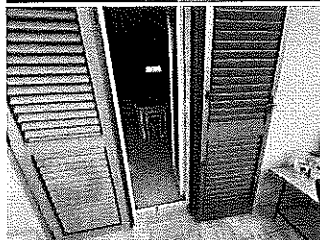
Condizioni: Normali



**Infissi esterni:**



infissi in vetro camera con telaio in alluminio di Colore Bianco ad ante vetrate  
condizioni: funzionanti ed in Normale stato



Protezione: persiane in alluminio di colore testa di moro

Condizioni: funzionanti ed in Normale stato

**Infissi interni:**



tipologia: ante a battente e/o a scrigno – cieca;  
materiale: tamburate con struttura in legno.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.

**Porta garage:**



tipologia: ante basculante;  
materiale: Metallo

Condizioni : Sufficienti

**Pavimento e rivestimento  
bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posate fino all'altezza di m. 2,20, sug-  
gellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali

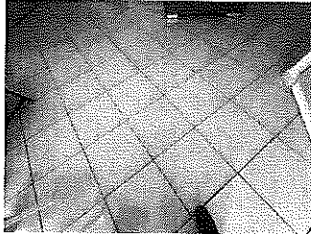


pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemen-  
to, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Normali



*Pavimentazione interna*



pavimento in gres formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento  
suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

condizioni: Normali

*Pavimentazione balconi*



pavimentazione realizzato con piastrelle in clinker dimensioni 15\*15 posate a colla su  
massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chia-  
ro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti

*Divisori non portanti:*



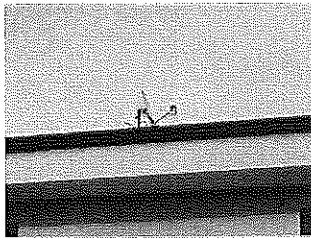
tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di ce-  
mento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



## Impianti:

### Antenna:

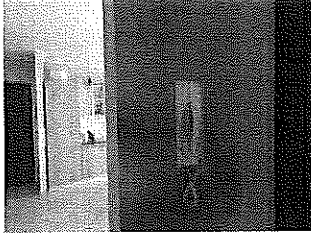


Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

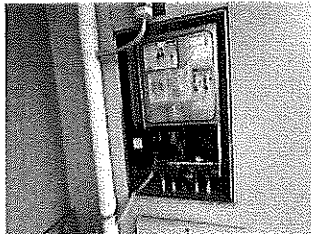
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

### Citofonico:



Impianto citofonico: presente ed in normale Stato

### Gas:

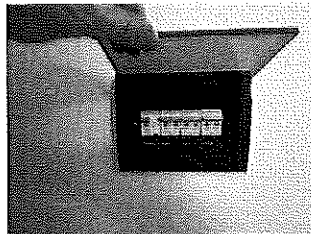


Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a gpl con serbatoio interrato

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

### Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



### Allarme:

assente



**Idrico:**

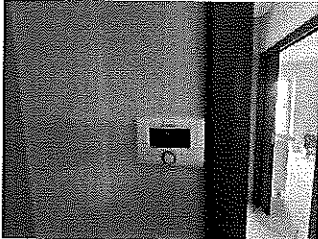


impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico:**

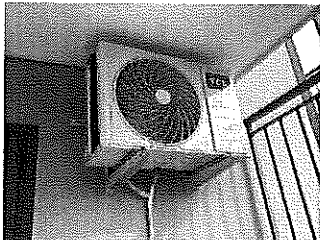


Alimentato con Caldaia a gas GPL realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene con elementi terminali con radiatori in alluminio.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Climatizzazione:**



Presente con elementi del tipo split

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manufattivo.**



## 17.0 – Superfici – Valutazione del lotto

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 e sub 3

## 17.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

## IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO

## LOTTO N. 2

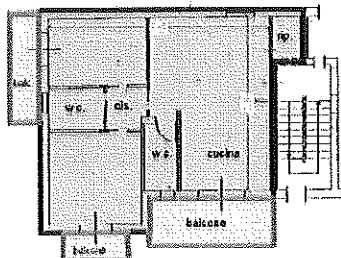
- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;

| LOTTO 2 CORPO E - ABITAZIONE mappale 924 sub 6 |                                                 |                      |               |                     |                  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                      | Corpo-<br>Piano -Destinazione                   | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                              | Corpo "E"<br>Mappale 924/6 - P1 -<br>abitazione | Sup. Lorda Pavimento | 90,00         | 1,00                | 90,00            |
| 2                                              | Corpo "E"<br>Mappale 924/6 - P1 -<br>Balcone    | Sup. Lorda Pavimento | 20,00         | 0,30                | 6,00             |
|                                                | superficie Rilevata                             |                      | 110,00        |                     |                  |
|                                                | <b>Totale superficie commerciale mq</b>         |                      |               | Sup. Comm. Immobili | <b>96,00</b>     |

Piano Primo h= 2,70

ABITAZIONE MQ 90

BALCONE MQ 20



- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

| LOTTO 2 CORPO B - AUTORIMESSA mappale 924 sub 3 |                                                  |                      |               |                     |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                       | Corpo-<br>Piano -Destinazione                    | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                               | Corpo "B"<br>Mappale 924/3 - PT -<br>Autorimessa | Sup. Lorda Pavimento | 44,00         | 0,50                | 22,00            |
|                                                 | superficie Rilevata                              |                      | 44,00         |                     |                  |
|                                                 | <b>Totale superficie commerciale mq</b>          |                      |               | Sup. Comm. Immobili | <b>22,00</b>     |



## 17.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 17.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Semicentrale del Comune di AMOROSI.

La zona risulta dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la

metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI

**Appartamento in Vendita**

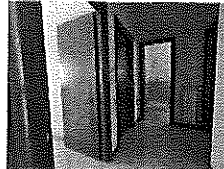
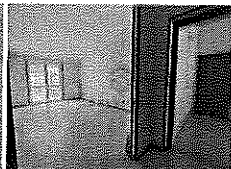
€ 78.000

Riferimento: AM 031

Edizione Immobiliare

Cons. Ordine di 0000

San Nicola Trullo (Bari)

**Locali: 4**

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

**Bagni: 2**

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Balcone: SI

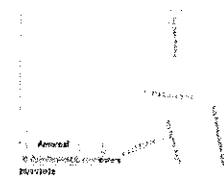
**Superficie: 100 m²**

Piano: 2

Garage: 1

**Classe energetica:** EP globale non rilevabile: 3,51 kWh/m² anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amorosi (Bari), in zona residenziale e tranquilla, si trova un appartamento di circa 100 mq. L'immobile, collocato al secondo piano, si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile e accesso al terrazzo di pertinenza, un disimpegno, n. 2 camere.




---

**Appartamento in Vendita**

€ 120.000

Riferimento: AM 038

Edizione Immobiliare

Cons. Ordine di 0000

San Nicola Trullo (Bari)




**Locali: 4**

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 1

Balcone: SI

**Bagni: 2**

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Annessamento: Parzialmente annesso

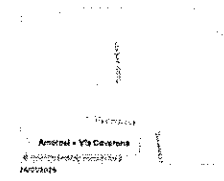
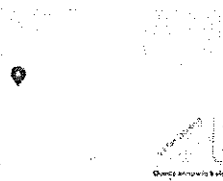
**Superficie: 80 m²**

Piano: 1

Garage: 2

**Classe energetica:** EP globale non rilevabile: 3,51 kWh/m² anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amorosi (Bari), in zona residenziale e tranquilla, si trova un appartamento di circa 80 mq di superficie utile, al primo piano di un fabbricato condominiale. L'abitazione, caratterizzata da ampia balconata, è composta da un ingresso su soggiorno, una cucina abitabile, n.2 camere da letto, un bagno padronale e un bagno di servizio, ecc.



utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di €/mq 780,00 fino ad un massimo di €/mq 1500,00, con una richiesta media pari ad €/mq 1060,00, come di seguito riportato:

1) €/mq 780,00 (richiesta € 100.000,00 – immobile di mq 78,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120004268/>

2) €/mq 785,00 (richiesta € 110.000,00 – immobile di mq 140,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore in zona centrale, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/119961308/>

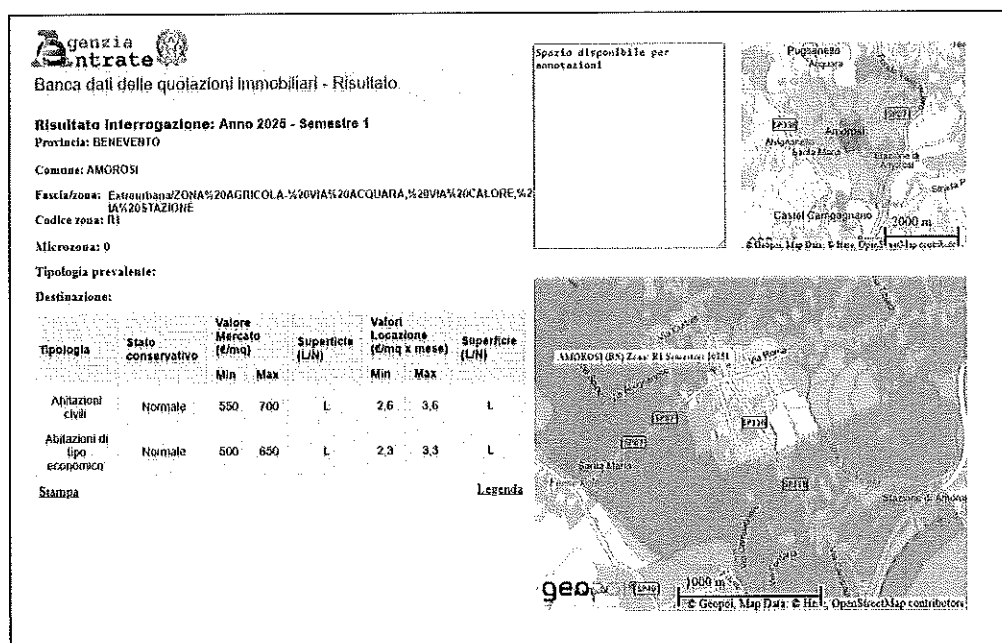
3) €/mq 791,00 (richiesta € 95.000,00 – immobile di mq 120,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, alla via Volturmo, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120802638/>

4) €/mq 1500,00 (richiesta € 120.000,00 – immobile di mq 80,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano primo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, parzialmente arredato, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120125444/>

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2025, relative alla zona R1/EXTRAURBANA restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 575,0);



**17.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AMOROSI,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AMOROSI,

Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di AMOROSI (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche similari, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 964,00.

Considerato il livello delle finiture e dello stato manutentivo dell'unità, la tipologia e la consistenza del compendio (abitazione con pertinenziale autorimessa), nonché l'ubicazione in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione, il valore di stima è stato determinato facendo riferimento ai correnti valori di mercato per immobili analoghi presenti in zona, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è inoltre tenuto conto del fisiologico margine di trattativa normalmente riscontrabile nelle compravendite locali, che, in sede di definizione del prezzo finale, oscilla mediamente tra il 5% e il 10% del prezzo richiesto, con conseguente assunzione di un valore coerente e prudente rispetto alle dinamiche di mercato: alla luce di tali considerazioni, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 975,00.**

**17.2. Valutazione corpi:**

| LOTTO 2                 |           |  |                                 |                             |           |
|-------------------------|-----------|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------|
| N.ordine                | CORPI     |  | Superficie<br>Commerciale<br>mq | Quotazione Unitaria<br>€/mq | Valori €  |
| 1                       | CORPO "E" |  | 96,00                           | 975,00                      | 93600,00  |
| 2                       | CORPO "B" |  | 22,00                           | 975,00                      | 21450,00  |
| Totale Valore "LOTTO 2" |           |  |                                 |                             | 115050,00 |



## 17.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 2

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

| LOTTO 2   |                         |  |                           |                          |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------|--------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "E"               |  | 96,00                     | 975,00                   | 93600,00  |
| 2         | CORPO "B"               |  | 22,00                     | 975,00                   | 21450,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 2" |  |                           |                          | 115050,00 |

## 17.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

| LOTTO 2   |                                                     |                |                                            |                                                      |                                      |
|-----------|-----------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N. ordine | Corpo                                               | Valore Lordo € | Detrazioni per Ripristini ed adeguamenti € | Detrazioni per Difficoltà urbanistiche e catastali € | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
| 1         | Corpo E                                             | 93600          | 3000,00                                    | 3000,00                                              | 87600,00                             |
| 2         | Corpo B                                             | 21450          | 0,00                                       | 0,00                                                 | 21450,00                             |
|           | TOTALE DECURTAZIONI                                 |                | 0,00                                       | 0,00                                                 |                                      |
|           | Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2" |                |                                            |                                                      | 109050,00                            |

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- |                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| 6. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' URBANISTICHE   | € 3.000,00 |
| 7. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI      | € 0.000,00 |
| 8. RIDUZIONE PREZZO PER VIZI                       | € 2.500,00 |
| 9. RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI | € 500,00   |
| 10. RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE | € 0.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € 109.050,00



**VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA****SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 109.050,00**

| Lotto 2                                             |       |                                            |              |            |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| N. ordine                                           | Corpo | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote €   |
| 1                                                   | E     | 87600                                      |              | Proprietà  | 100,00%         | 87600,00         |
| 2                                                   | B     | 21450                                      |              | Proprietà  | 100,00%         | 21450,00         |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2" |       |                                            |              |            |                 | <b>109050,00</b> |

| Lotto 2                                             |       |                                            |              |            |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| N. ordine                                           | lotto | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore €         |
| 1                                                   | 2     | 109050                                     |              | Proprietà  | 100,00%         | 109050,00        |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2" |       |                                            |              |            |                 | <b>109050,00</b> |

**9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 109.050,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 99.050,00**

**17.4. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 6 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 3 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a:

2) -----  
-----  
1/1.

- **Conformità catastale:**

**Dal punto di vista catastale per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 2, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:**

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**Si dichiara la CONFORMITA'**

- **Conformità urbanistica:**

**Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:**

- **Corpo "E"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "B"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 6, consistente in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;



- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;

Per quanto al sub 3 si rileva la seguente variazione:

- Mancata realizzazione della porta di accesso dal vano scala condominiale;

- **AGIBILITA'**: Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.;

- **IMPIANTI**: Le porzioni immobiliari costituenti il Lotto 2, risultano dotate di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- **APE**: Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 6, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

- Per quanto riguarda invece il sub 3 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015;

- **POSSESSO**: La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 06 (A/3) e SUB 3 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupato dai Sigg. Nicola Franco e Durante Nicoletta e dal loro nucleo familiare con regolare contratto di locazione;

- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 2**."



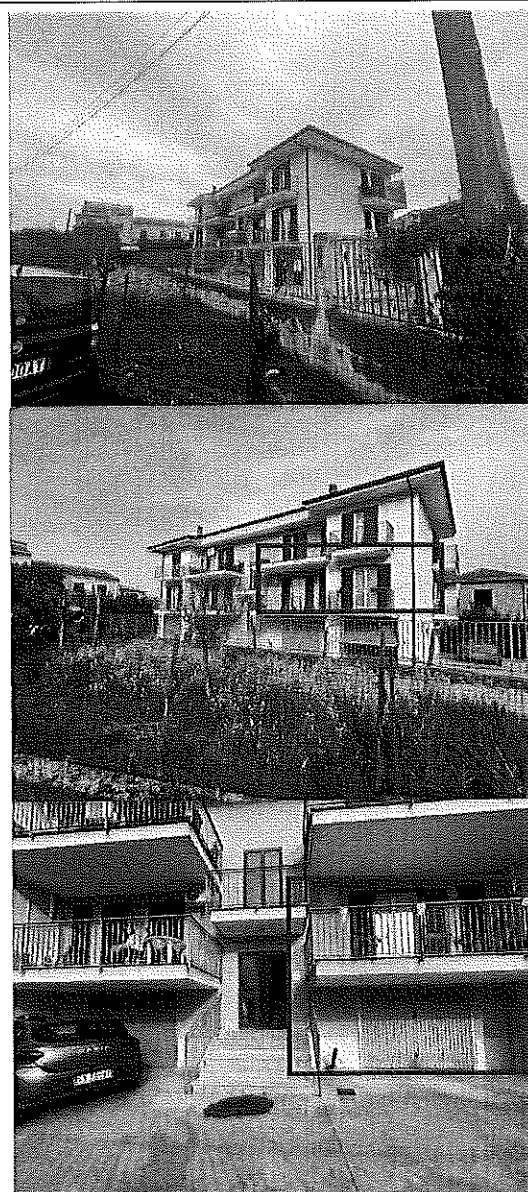
## Analisi Singoli Lotti : Lotto 3

### 18.0 - Descrizione del Lotto 3

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 7 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 4 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 3" individua una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via mediante ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale tramite cancelletto, con immissione nella corte comune (Sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale.

L'unità abitativa è ubicata al piano primo e vi si accede tramite il vano scala condominiale (il fabbricato non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a destra per chi sale le scale. La consistenza interna è articolata in ingresso-salotto-cucina in ambiente unico, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi. Completa la



Particolare facciate del fabbricato e dettaglio con indicazione del Lotto 3



proprietà un box esclusivo posto al piano terra, con accesso dalla corte comune (Sub 1), munito di chiusura basculante metallica.

L'edificio che ospita la porzione immobiliare, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (Compreso il sottotetto tecnico accessibile a mezzo di botola dal pianerottolo al piano secondo) ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole. Le tamponature perimetrali sono in laterizio, esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino; il lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Il vano scala condominiale versa in normali condizioni manutentive, con pareti tinteggiate con pittura lavabile, infissi in alluminio, gradini e alzate in marmo tipo Trani e ringhiere in ferro tinteggiate color antracite.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità presenta partizioni interne in laterizio con intonaco civile e tinteggiatura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi risultano rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra/marmo di Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in grigio chiaro. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL mediante serbatoio collocato all'interno della corte condominiale, in apposita aiuola dedicata, con generatore del tipo caldaia murale e distribuzione tramite radiatori in alluminio. In alcuni ambienti è installato impianto di climatizzazione con unità interne a parete del tipo "split". Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e un impianto di illuminazione di emergenza.

L'autorimessa al piano terra presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio e impianto elettrico realizzato in canaline esterne, con accesso mediante basculante metallica.



dettaglio interni del Lotto 3



Sotto il profilo edilizio-amministrativo, l'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive variante con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011;

Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.

Presso il competente Ufficio del Genio Civile risulta effettuato il deposito n. 13747 del 24/12/2009 e il certificato di collaudo strutturale risulta depositato in data 28/12/2010.

Pur rilevando la presenza del certificato di agibilità, non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti.

Le porzioni di cui al Lotto 1 composte da:

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

risultano catastalmente in ditta a:

3)

Confini del Lotto 3 - Corpo "F":

**nord:** sub 6 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);

**est:** Proiezione su P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

**ovest:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

Confini del Lotto 3 - Corpo "C":

**nord:** sub 3 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);

**est:** P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** sub 5 (altra ui);

**ovest:** Corte condominiale (sub 1);



**19.0 - Descrizione Contesto**

Fabbricato comune di Amorosi (BN); C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4;

**19.1 Caratteristiche zona:****Area urbanistica:**

L'immobile ricade in un contesto urbanisticamente riconducibile a zona residenziale consolidata e di completamento del tessuto edilizio cittadino, inserita in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione. Il comparto di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nella porzione nord del centro abitato di Amorosi (BN), dal quale dista circa 0,5 km, risultando comodamente raggiungibile anche a piedi. L'intorno è caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici condominiali di moderna concezione, con destinazione d'uso principalmente residenziale e standard insediativi ordinari. L'area risulta dotata di urbanizzazione primaria e secondaria completa, con viabilità pubblica e collegamenti ordinari, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi (idrico, fognario ed elettrico), oltre a spazi pertinenziali e di servizio tipici dei comparti residenziali recenti. La zona presenta un adeguato livello di dotazioni e servizi di prossimità, con conseguente buona fruibilità complessiva e apprezzabile appetibilità in termini residenziali.

**Importanti centri limitrofi:**

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

L'area in cui è ubicato l'immobile, in via Monte Cigno s.n.c. nel Comune di Amorosi (BN), è inserita in un contesto ormai pienamente urbanizzato e con prevalente vocazione residenziale, sviluppatosi soprattutto nell'ambito della recente espansione del centro abitato. Le zone limitrofe risultano caratterizzate dalla presenza di fabbricati condominiali di moderna concezione, con tipologia pluripiano e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, nonché da spazi pertinenziali a servizio degli insediamenti (corti, aree di manovra e sosta, porzioni a verde), in linea con gli standard tipici dei comparti di nuova edificazione. Sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni di prossimità, il tessuto circostante



presenta un'offerta ordinaria, con presenza di attività commerciali e servizi di base lungo le principali direttrici interne al paese e nelle aree più centrali, oltre alle normali attrezzature collettive e pubbliche proprie di un comune di dimensione contenuta. La fruibilità complessiva risulta buona anche in ragione della limitata distanza dal centro cittadino (circa 0,5 km), che rende agevole l'accesso ai servizi anche senza l'ausilio dell'autovettura. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità comunale adeguatamente conformata e da pubblica illuminazione, con collegamenti ordinari verso le principali direttrici sovracomunali che attraversano la Valle Telesina, garantendo una discreta accessibilità ai comuni limitrofi e al capoluogo provinciale. Nel complesso, il tessuto edilizio delle zone limitrofe si presenta sostanzialmente omogeneo e ordinato, privo di evidenti elementi di degrado urbanistico, con un equilibrio complessivo tra residenza, spazi di servizio e aree pertinenziali.

### **Attrazioni paesaggistiche:**

Pur inserita in un contesto residenziale recente e completamente urbanizzato, l'area di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nel più ampio scenario della Valle Telesina, territorio caratterizzato da un'alternanza di ambiti rurali e corsi d'acqua, con presenza del fiume Calore e della fascia fluviale verso il Volturno, che costituiscono elementi di interesse paesaggistico e ambientale nel breve raggio. Nelle immediate vicinanze risultano facilmente fruibili alcune emergenze naturalistiche e aree di svago all'aperto, tra cui il Parco del Grassano (oasi fluviale con sorgenti e vegetazione riparia, attrezzata per attività all'aria aperta) e l'area di Telesse Terme, che associa valenze paesaggistiche e di benessere, anche in relazione alla presenza del Lago di Telesse. A scala territoriale, il contesto offre ulteriori opportunità di fruizione ambientale grazie alla prossimità del Parco Regionale del Taburno-Camposauro, ambito di pregio naturalistico con rete sentieristica e percorsi outdoor, oltre ai tipici paesaggi agrari della Valle Telesina (vigneti e colture specializzate) che qualificano l'intorno sotto il profilo percettivo e ricreativo.

Nel complesso, il contesto territoriale offre un buon equilibrio tra la funzione residenziale urbana e la possibilità di fruire in tempi rapidi di scenari paesaggistici e naturalistici di pregio, che accrescono l'attrattività dell'area dal punto di vista residenziale e turistico.

### **Attrazioni storiche:**

Il Comune di Amorosi (BN), inserito nel contesto della Valle Telesina, beneficia della prossimità a un territorio particolarmente ricco di emergenze storico-monumentali e archeologiche, fruibili con spostamenti contenuti. Il principale polo di riferimento è rappresentato da Benevento, città a forte stratificazione storica (romana e longobarda in particolare), dove si collocano l'Arco di Traiano (monumento simbolo cittadino), il Teatro Romano, nonché il Complesso di Santa Sofia, ricompreso nel sito seriale UNESCO "Longobards in Italy. Places of the Power (568-774 A.D.)"; completano l'offerta culturale la Rocca dei Rettori e il Museo del Sannio, con collezioni e percorsi museali legati alla storia del territorio. Nel raggio più prossimo alla Valle Telesina si segnalano inoltre l'Area archeologica dell'antica Telesia (testimonianze dell'insediamento sannita-romano) e la vicina Abbazia benedettina del Santo Salvatore in San Salvatore Telesino, complesso di rilievo storico-religioso strettamente connesso alle evidenze archeologiche del comprensorio. Di interesse storico-paesaggistico è infine la presenza, nel comprensorio sannita, di borghi e nuclei storici di pregio, tra cui Sant'Agata de' Goti, noto per il centro antico impostato



sulla rupe tufacea e per l'impianto storico di matrice medievale.

L'insieme di tali emergenze storiche e monumentali conferisce al contesto urbano una forte identità culturale, che accresce l'attrattività residenziale e turistica della zona. Anche il centro di Amorosi presenta elementi di interesse locale, quali la Chiesa di San Michele Arcangelo, che contribuiscono a caratterizzare l'identità storico-culturale del tessuto urbano.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

L'area risulta servita da collegamenti pubblici di tipo extraurbano, con linee su gomma che assicurano relazioni con i principali centri del comprensorio telesino e caudino e con il capoluogo provinciale. In particolare, il servizio di trasporto pubblico regionale (AIR Campania) prevede linee del bacino di Benevento con direttrici che interessano l'area di Melizzano/Valle Telesina e collegano, tra gli altri, Melizzano – Frasso Telesino – Montesarchio – Benevento (linea EBN021), consentendo l'accesso ai servizi e ai nodi di scambio del capoluogo. Per il trasporto su ferro, il riferimento locale è la stazione ferroviaria di Amorosi-Melizzano (RFI), che costituisce il punto di accesso ai collegamenti regionali e all'interscambio con le principali direttrici ferroviarie del territorio; per servizi più articolati e per ulteriori coincidenze, assumono rilievo anche le stazioni maggiori dell'area provinciale (in primis Benevento).

Sotto il profilo dell'accessibilità complessiva, la mobilità pubblica si integra con la rete viaria principale del comprensorio, in particolare con la SS 372 "Telesina", che connette l'area verso Caianello (A1) e Benevento (RA9), rendendo agevole anche l'utilizzo dei servizi di trasporto extraurbano su gomma lungo tale direttrice.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona di via Monte Cigno s.n.c., in Amorosi (BN), si colloca in un contesto semicentrale e completamente urbanizzato, con dotazioni e servizi coerenti con la destinazione residenziale dell'area. Nel raggio di breve percorrenza sono presenti i principali servizi di prossimità a supporto della vita quotidiana (esercizi commerciali di base, farmacia/parafarmacia e attività di vicinato), oltre alle ordinarie attrezzature collettive e di comunità tipiche del centro abitato (luoghi di culto, spazi aggregativi e aree di fruizione pubblica). Per quanto riguarda i servizi scolastici, l'offerta è assicurata dalle strutture presenti nel comune e nei centri immediatamente limitrofi, mentre per i servizi sanitari e amministrativi di livello superiore (presidi ospedalieri, uffici e sportelli specialistici) il riferimento è costituito dai principali poli del comprensorio telesino e dal capoluogo provinciale, raggiungibili agevolmente con spostamenti contenuti. Nel complesso, la localizzazione risulta idonea a soddisfare le esigenze ordinarie della residenza, con una buona integrazione tra servizi locali e servizi sovracomunali facilmente accessibili.



20.0 - Stato di Possesso

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4;

La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 07 (A/3) e SUB 4 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupata  
familiare con regolare contratto di locazione;



## 21.0 - Vincoli ed oneri giuridici

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4

### 21.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

### 21.2

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

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

#### Nulla

L'attuale p.lla 924 sub. 7 e sub 4 deriva dalla originaria p.lla 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata dalla soppressione delle originarie particelle 909 e 150. A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.lla 924 (F/1) e poi per le particelle 909 e 150 Catasto Terreni

Note P.lla 924 C.F.

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 9064 Registro Generale 11013  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 23668/9857 del 08/10/2012  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9180 del 2009

Note P.lla 909 C.T.

#### Nulla

Note P.lla 150 C.T.

2. TRASCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 11486 Registro Generale 16384  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 18850/7023 del 12/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Servente



**21.3 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggludicazione:**

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN); C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN); C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2019 - Registro Particolare 3579 Registro Generale 4249  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 109/2019 del 07/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

L'attuale p.lla 924 sub. 7 e sub 4 deriva dalla originaria p.lla 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata in data 11 maggio 2007 a seguito di Tipo mappale n. Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) scaturita dalla originaria p.lla Catasto terreni n. 150 – A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.lla 924 (F/1) e poi per la particella 150 Catasto Terreni

Note P.lla 924 C.F.

**Nulla**

Note P.lla 909 C.T.

**Nulla**

Note P.lla 150 C.T.

**Nulla**



**22.0 – Altre Informazioni per L'acquirente**Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4**22.1 Spese di gestione:**

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**Spese di gestione condominiale:**

- Costi Condominio : 200,00 annui  
(valore indicativo in quanto non presente condominio)

**Spese medie annue :**

- IMU: € 895,06;  
(aliquota 10,60 deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 25/11/2024 )

| Immobile                                                                | Rendita | Rivalutata | Valore    | Possesso | Mesi | I  | Aliquota | Imposta | Detr/Rid | Dovuto          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-----------|----------|------|----|----------|---------|----------|-----------------|
| Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - A265                 | 426,08  | 447,38     | 71.581,44 | 100%     | 12   | 12 | 10.6%    | 758,76  |          | 758,76 X        |
| Cat. C/6, C/7 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Tettoie - A265 | 76,54   | 80,37      | 12.858,72 | 100%     | 12   | 12 | 10.6%    | 136,30  |          | 136,30 X        |
| Numero immobili: 2                                                      |         |            |           |          |      |    |          |         |          |                 |
| <b>Totale IMU</b>                                                       |         |            |           |          |      |    |          |         |          | <b>€ 895,06</b> |

- TARI: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:**

- non rilevabili

**22.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 7, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

Per quanto riguarda invece il sub 4 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 115 par. 26.2.5).



**23.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale del Cespiti**

Fabbricato comune di Amorosi (BN); C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4

**23.1 Intestati e relativa provenienza**

- **Identificativo corpo:**
- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN); C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN); C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**Catasto Terreni P.Ila 150****23.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto Meccanografico fino all' 11/01/1986**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N                 | DATI ANAGRAFICI               | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                 | 1986                          |                | Rio al 11/01/1986     |
| DATI DERIVANTI DA | Meccanografico del 30/01/1976 |                |                       |

**23.1.2) Situazione degli intestati dal 11/01/1986 al 23/04/2007**

Provenienza: Denuncia di Successione del 11.01.1986 Vol. 94 n. 401

Situazione degli intestati dal 11/01/1986

| N                 | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                 | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                                                                                                                                 |                | (1) Proprietà 500/1000 fino al 23/04/2007 |
| 2                 |                                                                                                                                                                                                 |                | (1) Proprietà 500/1000 fino al 23/04/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | DENUNCIA DI SUCCESSIONE SAGGI PER CAUSA DI MORTE del 11/01/1986 - UR Sale BENEVENTO (BN) registrazione volume 94 n. 401 registrato in data 09/07/1986 - Numero n. 371086 in atti del 12/01/1989 |                |                                           |

**A seguito di Frazionamento\TM del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) la particella 150 CT viene soppressa e generata prima la p.Ila 909 del CT e poi la 924 del C.F.**

**Catasto Terreni P.Ila 909****23.1.3) Situazione degli intestati dal 23/04/2007 al 08/01/2012**

Provenienza: Denuncia di Successione del 13.05.2005 Vol. 1 n. 773

Situazione degli intestati dal 11/05/2007

| N                 | DATI ANAGRAFICI                                                                             | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                                              |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                             |                | (1) Proprietà 1000/1000 Regione: bene personale fino al 11/05/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | FRAZIONAMENTO del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) |                |                                                                    |

**Catasto Fabbricati P.Ila 924****23.1.4) Situazione degli intestati dal 08/01/2012 ad oggi**

**Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012**

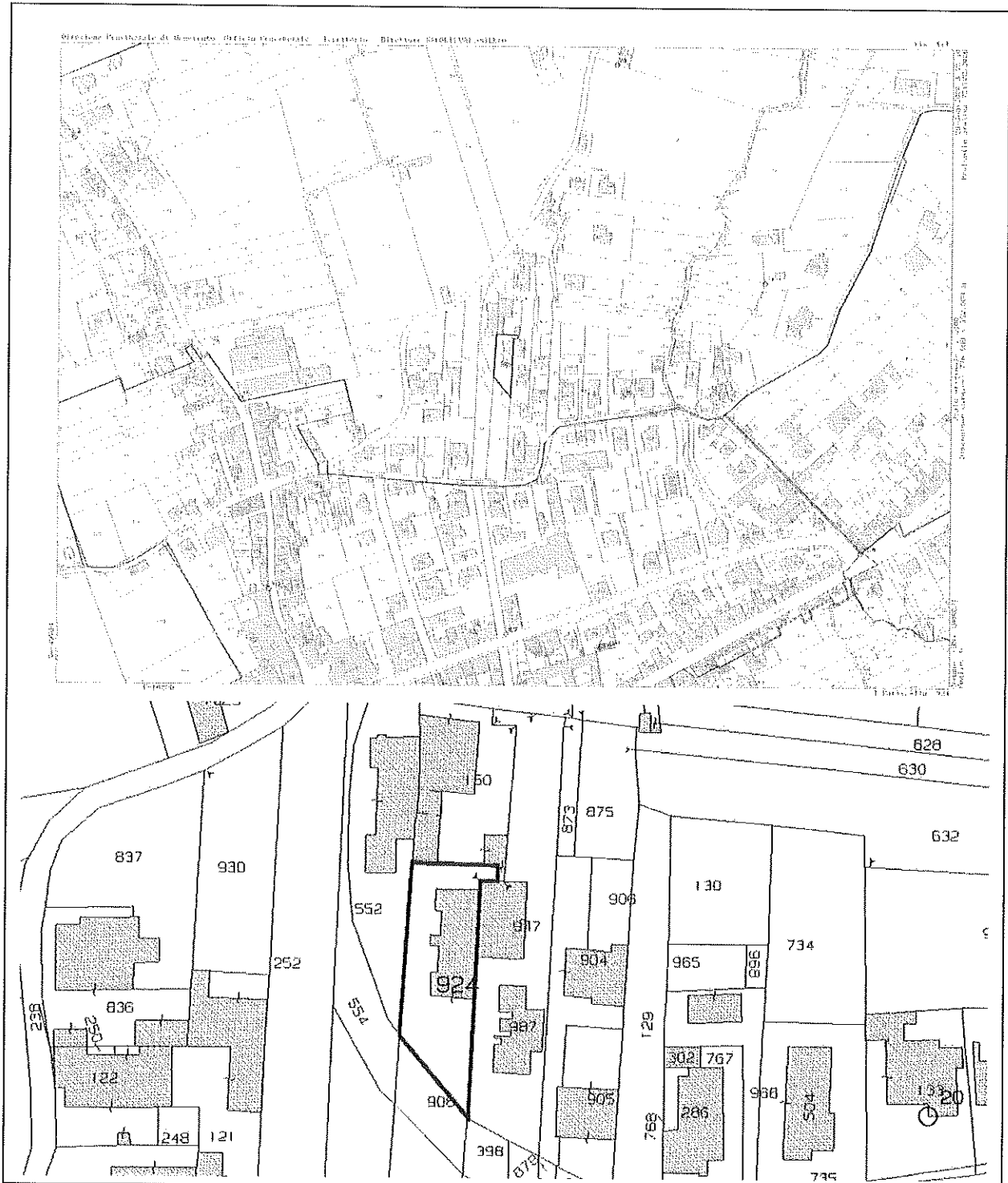
Situazione degli intestati dal 08/10/2012

| N    | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                                       | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1    |                                                                                                                                                                                                                                       |                | (1) Proprietà 1/1 fino al 16/11/2012 |
| DATI | Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012 |                |                                      |

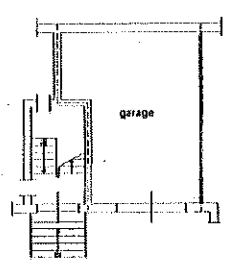


**23.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti**

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati sulla particella 924 del foglio 06 del comune censuario di Amorosi (BN).



Risultano regolarmente acquisite in data 16/11/2012 con prot BN0258995 e presenti in banca dati dell'AE le schede catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;  
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata.

|                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026031/2023 - Richiedente: ARUBAPEC S.p.A.                                                                         |  | Dichiarazione protocollo N. 110011995 del 10/11/2012                                   |  |
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Benevento</b>                                                                                            |  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi<br>Via Monte Cigno oiv. SNC                 |  |
| Scheda n. 1 Scala 1:200                                                                                                                                                                  |  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 6<br>Particella: 924<br>Subalterno: 4 |  |
|                                                                                                                                                                                          |  | Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Benevento N. 00786                           |  |
| Piano Terra h= 2,20                                                                                                                                                                      |  |                                                                                        |  |
|                                                                                                       |  |                                                                                        |  |
| Ing. Carmine G. Iadevaia<br>Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)<br>0823 719914 - cell. 392-9050687<br>carmine_iadevaia@yahoo.com                                                      |  |                                                                                        |  |
| Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026031/2023 - Richiedente: ARUBAPEC S.p.A.<br>Scheda 1 di 1 - Formato di acc.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1 |  |                                                                                        |  |



Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026035/2023 - Richiede: Edilizia, Affitto, Esecuzione - Ufficio Provinciale di Benevento

|                                                                                               |  |                                                                                                                              |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Benevento</b> |  | Dichiarazione protocollo n. 8985995 del 16/11/2012<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi<br>Via Monte Cigno oiv. SNC |                                                              |
| Scheda n. 1 Scala 1:200                                                                       |  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 6<br>Particella: 924<br>Subalterno: 7                                       | Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Benevento R. 00788 |

Piano Primo h= 2,70

Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026035/2023 - Richiede: Edilizia, Affitto, Esecuzione - Ufficio Provinciale di Benevento  
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

a planimetria in alt



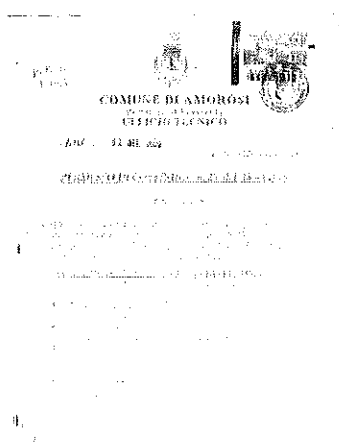
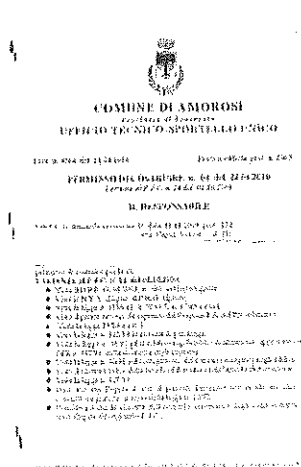
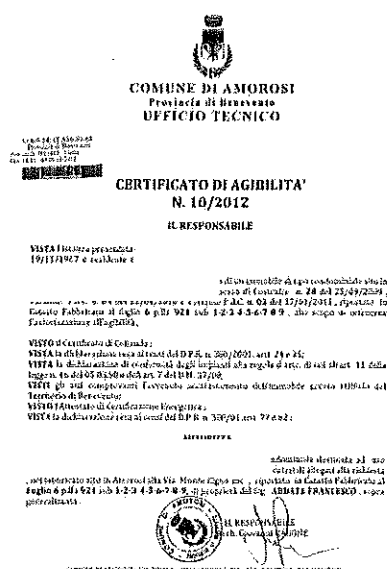
**24.0 – Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica**

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4

**24.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

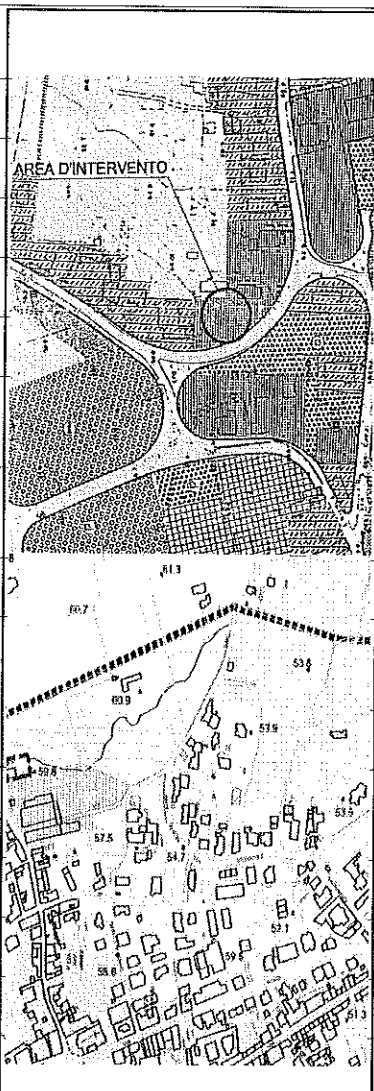
Il fabbricato risulta regolarmente edificato con i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 28 del 25/09/2009 Prot. 15335/2009 P.E: 1988;
- permesso di costruire in variante n. 04 del 22/04/2010;
- permesso di costruire in variante n. 02 del 17/01/2011;
- Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Benevento in data 24/12/2009 al n. 1347 con collaudo statico depositato in data 28/12/2010
- L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità n. 10/2012 rilasciato in data 03/12/2012 prot. n. 15818.

PdiC n. 28/2009PdiC n. 04/2010Certificato di Agibilità n. 10/2012

Il Comune di Amorosi è dotato di Piano regolatore Generale e risulta adottata adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 84 del 01/09/2016, Il Piano Urbanistico Comunale.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "C1" nel mentre nel PUC adottato ricade all'interno della perimetrazione definita " Ambito Urbano Consolidato"

|                                                                 |          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico vigente:                                  | PUC      |  |
| Piano Regolatore Generale:                                      | I        |                                                                                     |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO       |                                                                                     |
| Se si, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Estremi delle convenzioni:                                      | /        |                                                                                     |
| Obblighi derivanti:                                             | /        |                                                                                     |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO       |                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO       |                                                                                     |
| Se si, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO       |                                                                                     |
| Se si, quali?                                                   | /        |                                                                                     |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | vedi NTA |                                                                                     |
| Rapporto di copertura:                                          | vedi NTA |                                                                                     |
| Altezza massima ammessa:                                        | vedi NTA |                                                                                     |
| Volume massimo ammesso:                                         | vedi NTA |                                                                                     |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO       |                                                                                     |
| Se si, quanto:                                                  | /        |                                                                                     |
| Altro:                                                          | /        |                                                                                     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI       |                                                                                     |
| Note:                                                           |          |                                                                                     |



## 24.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

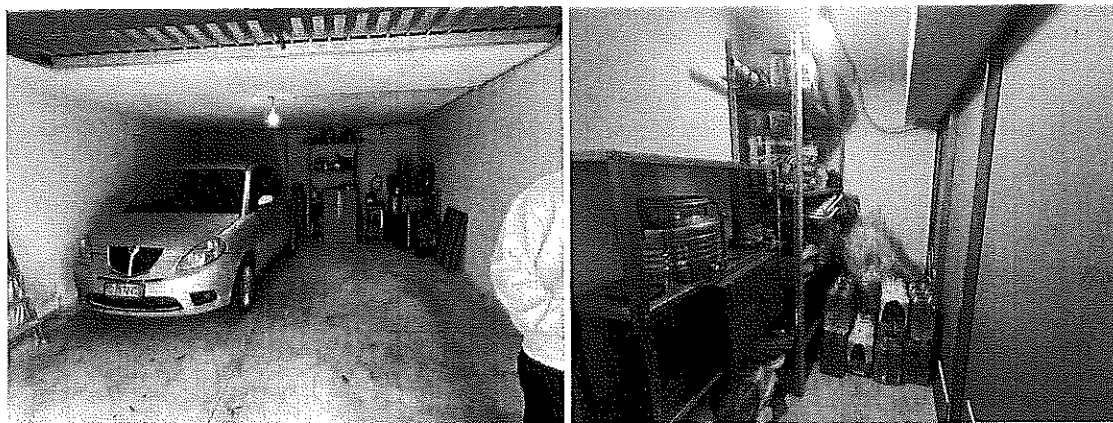
- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;

risulta **CONFORME**.

- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

risulta **NON CONFORME**.

Si rileva la realizzazione di parete divisoria, con elementi in cartongesso con realizzazione di un piccolo locale deposito.



Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- Aggiornamento catastale e/o ripristino dello stato dei luoghi i cui costi si stimano in complessivi € 400,00, comprensivi di diritti e competenze tecniche.

**I costi relativi agli interventi di regolarizzazione sopra indicati sono stimati in complessivi € 400,0 c.ca e contemplati nelle decurtazioni di pag.115, par. 26.2.5**



**24.3 Conformità Urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA', .**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 7, consistenti in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;
- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori (ml. 2,00 e non 2,50);

Per quanto al sub 4 si rileva la seguente variazione:

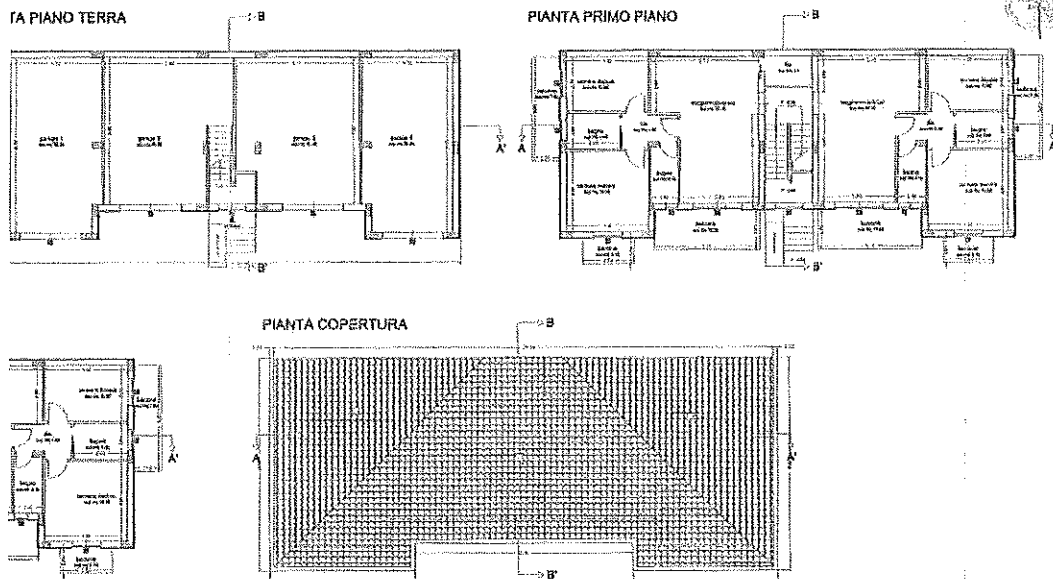
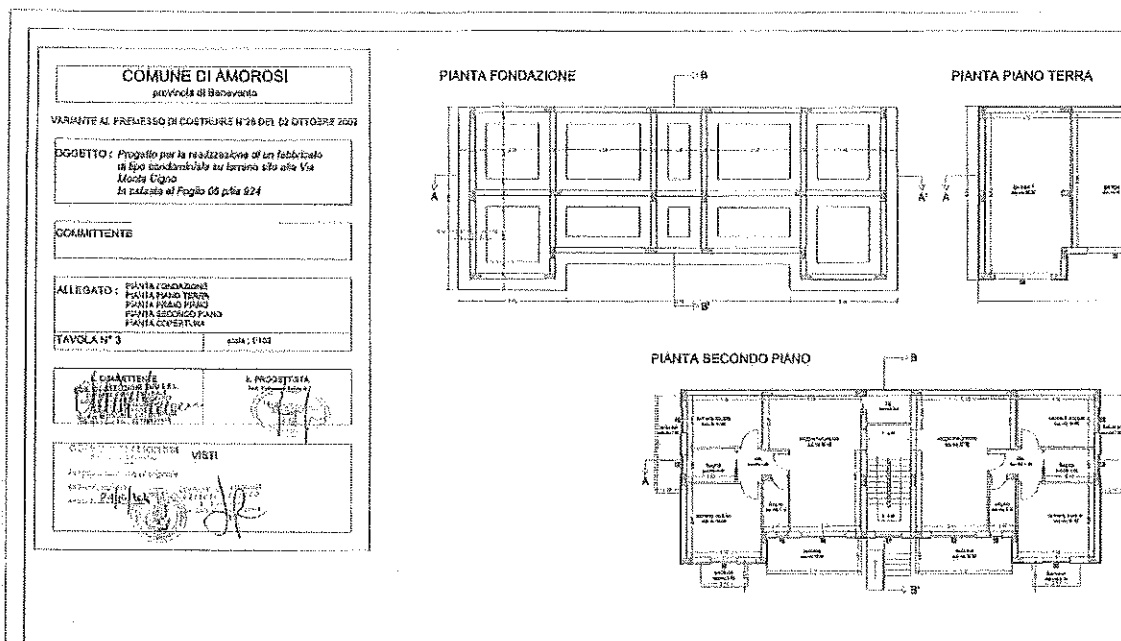
- Diversa distribuzione interna con la realizzazione di un piccolo divisorio in cartongesso, ottenendo un ripostiglio; inoltre la parete di separazione con il vano scala condominiale, risulta tralata in avanti, realizzata secondo la pianta di ingombro del vano scala stesso

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- pratica edilizia di regolarizzazione urbanistica i cui costi si stimano in complessivi € 3.000,00, comprensivi di diritti, sanzioni e competenze tecniche.

**I costi relativi agli interventi di regolarizzazione sopra indicati sono stimati in complessivi € 3.000,0 c.ca e contemplati nelle decurtazioni di pag.115, par. 26.2.5**





**25.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto**

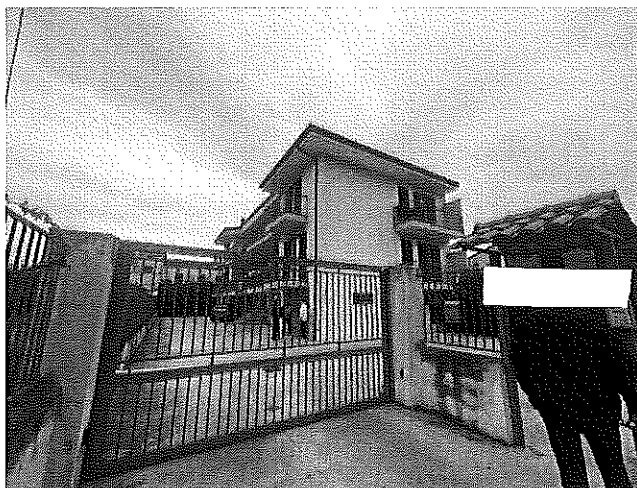
Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4;

**25.1 Descrizione:****Lotto 3**

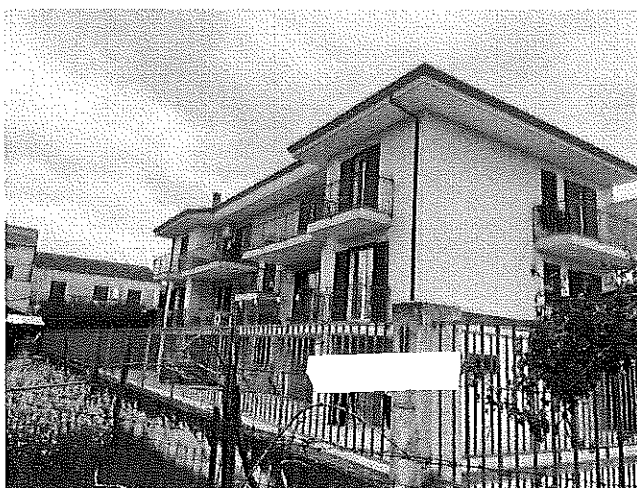
Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lla 964 sub 7 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lla 924 sub 4 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi.

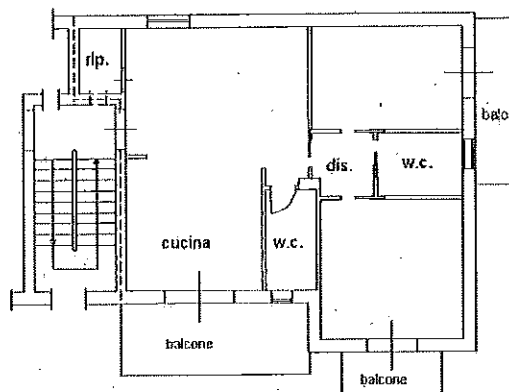


L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto



di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

L'unità abitativa (sub 7) è ubicata al piano primo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a destra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi;



l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio.



I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio; in alcuni ambienti è presente impianto di climatizzazione con unità interne del tipo split. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità

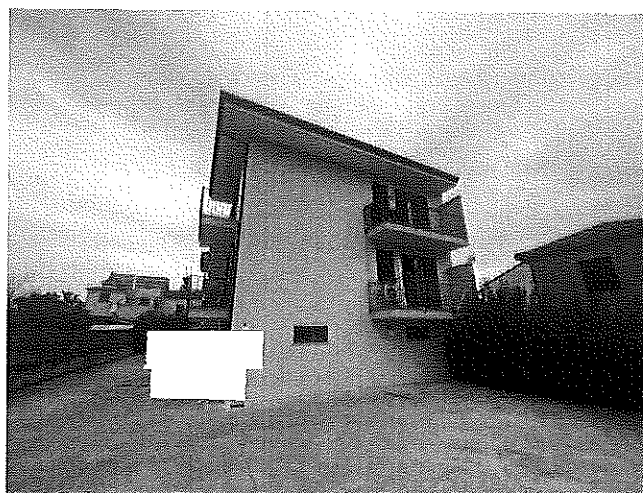
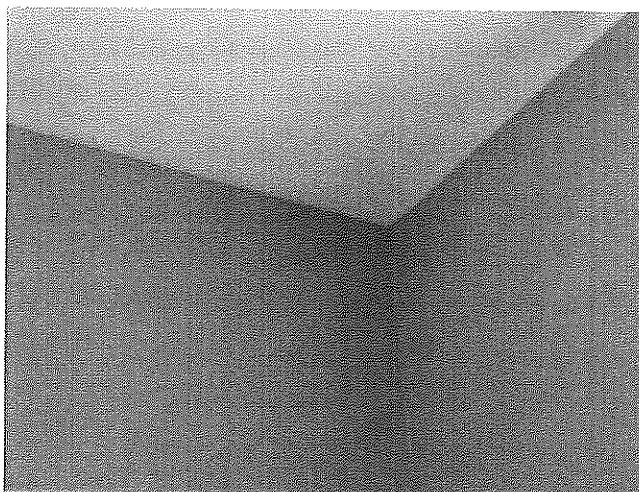


di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione documentale a cura di tecnici abilitati.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli aggetti, di distacchi localizzati del copriferro con conseguente ammaloramento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si

ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli aggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del copriferro, con successiva finitura), nonché opere di rifinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate. Il costo complessivo di detti interventi è stimato in via prudenziale in € 2.500,00, importo già considerato nelle decurtazioni di pag.115, par. 26.2.5 e pertanto detratto nella determinazione del valore finale.

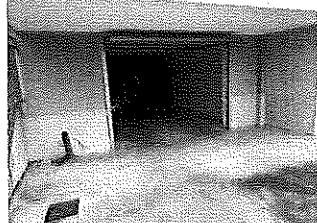
Completa la proprietà l'autorimessa (sub 4) posta al piano terra, con accesso dalla corte comune (sub 1) e chiusura mediante basculante metallica. Il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio ed impianto elettrico realizzato in canaline esterne; l'altezza interna netta dell'autorimessa è pari a circa m 2,20.



## 25.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

### **Componenti edilizie e costruttive:**

#### *Strutture verticali:*



Struttura Verticale: c.a. in opera ;

Strutture Orizzontali: Solai in Latero Cemento – Scale in ca in opera del tipo a soletta rampante

Rifinitura facciate con intonaco liscio con sovrastante

Condizioni: sufficienti

#### *Strutture orizzontali e inclinate:* solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;



condizioni: Sufficienti.

#### *Porta di ingresso*



Portoncino blindato in metallo

Condizioni: Normali



**Infissi esterni:**



infissi in vetro camera con telaio in alluminio di Colore Bianco ad ante vetrate  
condizioni: funzionanti ed in Normale stato



Protezione: persiane in alluminio di colore testa di moro

Condizioni: funzionanti ed in Normale stato

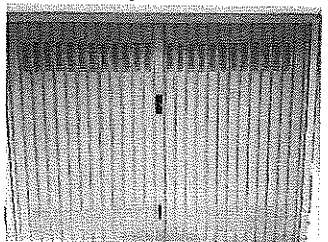
**Infissi interni:**



tipologia: ante a battente e/o a scrigno – cieca;  
materiale: tamburate con struttura in legno.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.

**Porta garage:**



tipologia: ante basculante;  
materiale: Metallo

Condizioni : Sufficienti

**Pavimento e rivestimento  
bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, sug-  
gellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemen-  
to, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

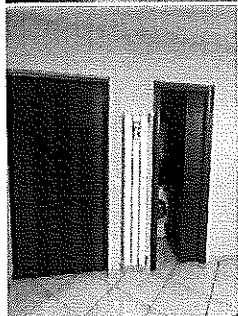
condizioni: Normali



*Pavimentazione interna*



pavimento in gres formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento  
suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;



condizioni: Normali

*Pavimentazione balconi*



pavimentazione realizzato con piastrelle in clinker dimensioni 15\*15 posate a colla su  
massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chia-  
ro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti

*Divisori non portanti:*



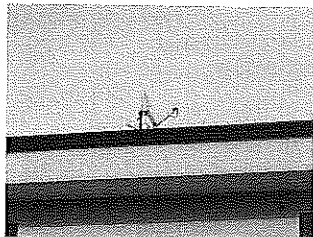
tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di ce-  
mento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



## Impianti:

### Antenna:

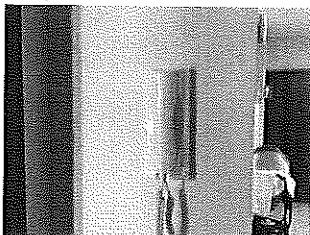


Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

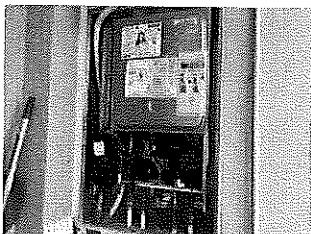
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

### Citofonico:



Impianto citofonico: presente ed in normale Stato

### Gas:

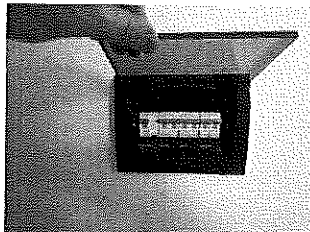


Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a gpl con serbatoio interrato

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

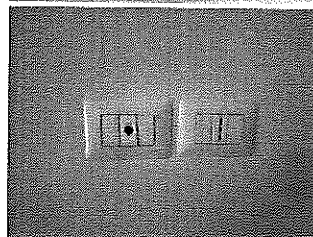
### Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

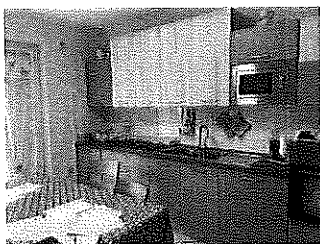


### Allarme:

assente



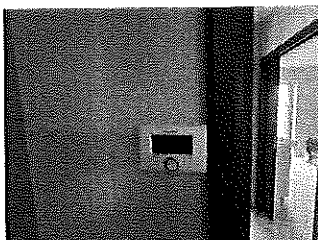
**Idrico:**



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbotto nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico:**



Alimentato con Caldaia a gas GPL realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene con elementi terminali con radiatori in alluminio.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Climatizzazione:**



Presente con elementi del tipo split

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manutentivo.**



## 26.0 – Superfici – Valutazione del lotto

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 e sub 4

## 26.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

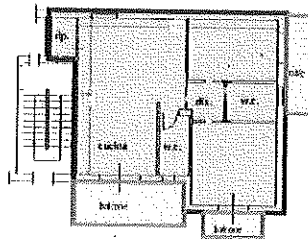
## IDENTIFICANTE IL TERZO LOTTO

## LOTTO N. 3

- Corpo "F" comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;

| LOTTO 3 CORPO F - ABITAZIONE mappale 924 sub 7 |                                                 |                      |               |                     |                  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                      | Corpo-<br>Piano -Destinazione                   | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                              | Corpo "F"<br>Mappale 924/7 - P1 -<br>abitazione | Sup. Lorda Pavimento | 90,00         | 1,00                | 90,00            |
| 2                                              | Corpo "F"<br>Mappale 924/7 - P1 -<br>Balcone    | Sup. Lorda Pavimento | 20,00         | 0,30                | 6,00             |
|                                                | superficie Rilevata                             |                      | 110,00        |                     |                  |
|                                                | Totale superficie commerciale mq                |                      |               | Sup. Comm. Immobili | 96,00            |

Piano Primo h= 2,70

ABITAZIONE MQ 90  
BALCONE MQ 20

- Corpo "C" comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

| LOTTO 3 CORPO C - AUTORIMESSA mappale 924 sub 4 |                                                  |                      |               |                     |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                       | Corpo-<br>Piano -Destinazione                    | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                               | Corpo "C"<br>Mappale 924/4 - PT -<br>Autorimessa | Sup. Lorda Pavimento | 44,00         | 0,50                | 22,00            |
|                                                 | superficie Rilevata                              |                      | 44,00         |                     |                  |
|                                                 | Totale superficie commerciale mq                 |                      |               | Sup. Comm. Immobili | 22,00            |



## 26.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 26. 2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Semicentrale del Comune di AMOROSI.

La zona risulta dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI

**Esecuzione Immobiliare**  
Lavoro di stima del valore  
per la vendita dell'immobile

**Appartamento in Vendita**

**€ 78.000**  
Riferimento: AM 037

**Locali: 4**  
Riscaldamento: Autonomo  
Totale piani: 1  
Stato: Buona / Abitabile

**Bagni: 2**  
Cucina: Abitabile  
Posti Auto: 1  
Balconi: SI

**Superficie: 100 m²**  
Piano: 2  
Garage: 1

**Classe energetica:** EP globale non rilevabile: 3,51 kWh/m² anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amorosi (BN), in zona residenziale prossima all'Ufficio Comunale, all'Ufficio Postale e ai principali servizi, proponiamo in vendita, all'esterno di un parco esclusivo, un luminoso appartamento di circa 100 mq. L'immobile, collocato al secondo piano, si compone di un ingresso, un soggiorno-fiume in open-space con cucina abitabile e accesso al terrazzo di pertinenza, un'alloggio, n. 2 camere...

**Esecuzione Immobiliare**  
Lavoro di stima del valore  
per la vendita dell'immobile

**Appartamento in Vendita**

**€ 120.000**  
Riferimento: AM 038

**Locali: 4**  
Riscaldamento: Autonomo  
Totale piani: 1  
Balconi: SI

**Bagni: 2**  
Cucina: Abitabile  
Posti Auto: 1  
Arredamento: Parzialmente arredato

**Superficie: 80 m²**  
Piano: 1  
Garage: 2

**Classe energetica:** EP globale non rilevabile: 3,51 kWh/m² anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amorosi (BN), in zona residenziale e tranquilla, in un parco esclusivo vicino a tutti i principali servizi, proponiamo in vendita un appartamento di 80 mq di superficie utile, al primo piano di un fabbricato condominiale. L'abitazione, caratterizzata da ampie balconate, è composta da un ingresso su soggiorno, una cucina abitabile, n.2 camere da letto, un bagno padronale e un bagno di servizio ca...



utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di €/mq 780,00 fino ad un massimo di €/mq 1500,00, con una richiesta media pari ad €/mq 1060,00, come di seguito riportato:

1) €/mq 780,00 (richiesta € 100.000,00 – immobile di mq 78,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120004268/>

2) €/mq 785,00 (richiesta € 110.000,00 – immobile di mq 140,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore in zona centrale, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/119961308/>

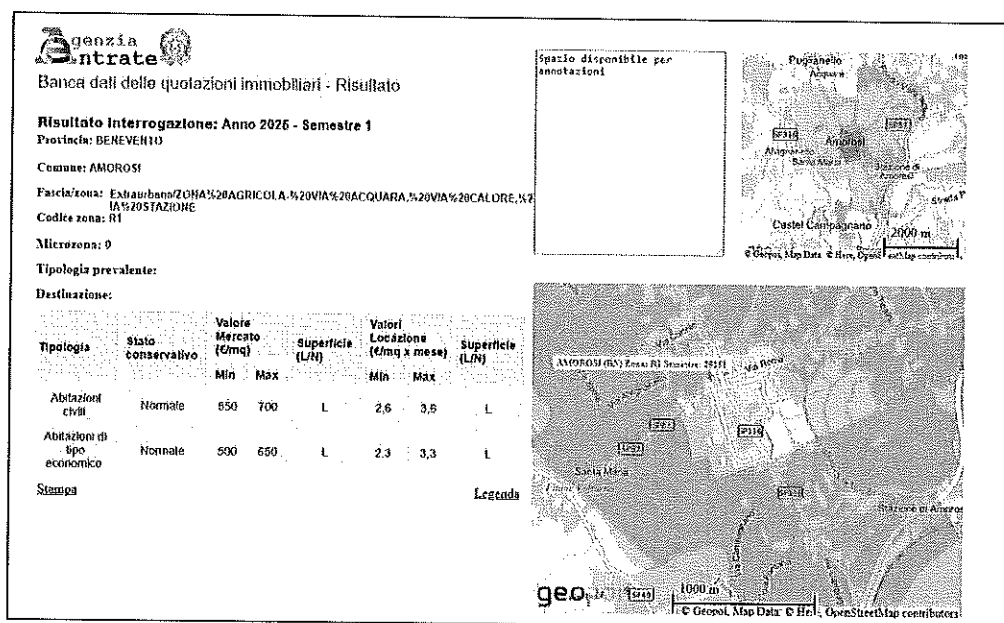
3) €/mq 791,00 (richiesta € 95.000,00 – immobile di mq 120,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, alla via Voltorno, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120802638/>

4) €/mq 1500,00 (richiesta € 120.000,00 – immobile di mq 80,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano primo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, parzialmente arredato, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/120125444/>

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2025, relative alla zona R1/EXTRAURBANA restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 575,0);



### 26.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di AMOROSI,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di AMOROSI,  
Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di AMOROSI (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche similari, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 964,00.

Considerato il livello delle finiture e dello stato manutentivo dell'unità, la tipologia e la consistenza del compendio (abitazione con pertinenze autorimessa), nonché l'ubicazione in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione, il valore di stima è stato determinato facendo riferimento ai correnti valori di mercato per immobili analoghi presenti in zona, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è inoltre tenuto conto del fisiologico margine di trattativa normalmente riscontrabile nelle compravendite locali, che, in sede di definizione del prezzo finale, oscilla mediamente tra il 5% e il 10% del prezzo richiesto, con conseguente assunzione di un valore coerente e prudente rispetto alle dinamiche di mercato: alla luce di tali considerazioni, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 975,00.**

### 26.2.3 Valutazione corpi:

| LOTTO 3   |                         |  |                                 |                             |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie<br>Commerciale<br>mq | Quotazione Unitaria<br>€/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "F"               |  | 96,00                           | 975,00                      | 93600,00  |
| 2         | CORPO "C"               |  | 22,00                           | 975,00                      | 21450,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 3" |  |                                 |                             | 115050,00 |



## 26.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 3

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

| LOTTO 3   |                         |  |                           |                          |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------|--------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "F"               |  | 96,00                     | 975,00                   | 93600,00  |
| 2         | CORPO "C"               |  | 22,00                     | 975,00                   | 21450,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 3" |  |                           |                          | 115050,00 |

## 26.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

| Lotto 3   |                                                     |                |                                            |                                                      |                                      |
|-----------|-----------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N. ordine | Corpo                                               | Valore Lordo € | Detrazioni per Ripristini ed adeguamenti € | Detrazioni per Difficoltà urbanistiche e catastali € | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
| 1         | Corpo F                                             | 93600          | 3000,00                                    | 3000,00                                              | 87600,00                             |
| 2         | Corpo C                                             | 21450          | 0,00                                       | 400,00                                               | 21050,00                             |
|           | TOTALE DECURTAZIONI                                 |                | 0,00                                       | 400,00                                               |                                      |
|           | Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 3" |                |                                            |                                                      | 108650,00                            |

**Riduzione del valore** per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| 11. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' URBANISTICHE   | € 3.000,00 |
| 12. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI      | € 400,00   |
| 13. RIDUZIONE PREZZO PER VIZI                       | € 2.500,00 |
| 14. RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI | € 500,00   |
| 15. RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE  | € 0.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € 108.650,00



**VALORE DEL TERZO LOTTO DI VENDITA****TERZO LOTTO DI VENDITA = € 108.650,00**

| Lotto 3                                             |       |                                            |              |            |                 |                |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|----------------|
| N. ordine                                           | Corpo | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote € |
| 1                                                   | F     | 87600                                      |              | Proprietà  | 100,00%         | 87600,00       |
| 2                                                   | C     | 21050                                      |              | Proprietà  | 100,00%         | 21050,00       |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 3" |       |                                            |              |            |                 | 108650,00      |

| Lotto 3                                             |       |                                            |              |            |                 |           |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|-----------|
| N. ordine                                           | lotto | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore €  |
| 1                                                   | 3     | 108650                                     |              | Proprietà  | 100,00%         | 108650,00 |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 3" |       |                                            |              |            |                 | 108650,00 |

**26.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 108.650,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 98.650,00**

**26.4. CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA:**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.la 964 sub 7 (cat. A/3) e Fg. 6, p.la 924 sub 4 (cat. C/6), con diritti sulla p.la 924 sub 1 (BCNC).

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a:

3)

prop

- **Conformità catastale:**

**Dal punto di vista catastale per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 3, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:**

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;

**Si dichiara la CONFORMITA'**

**PER IL - Corpo "F" Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;**

**NON Si dichiara la CONFORMITA'**

**PER IL - Corpo "C" Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;**

- **Conformità urbanistica:**

**Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:**

- **Corpo "F"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "C"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;



**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 6, consistente in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;
- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori (ml. 2,00 e non 2,50);

Per quanto al sub 4 si rileva la seguente variazione:

- Diversa distribuzione interna con la realizzazione di un piccolo divisorio in cartongesso, ottenendo un ripostiglio; inoltre la parete di separazione con il vano scala condominiale, risulta traslata in avanti, realizzata secondo la pianta di ingombro del vano scala stesso

- **AGIBILITA'**: Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.;
- **IMPIANTI**: Le porzioni immobiliari costituenti il Lotto 3, risultano dotate di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 7, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.
- Per quanto riguarda invece il sub 4 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015;
- **POSSESSO**: La porzione abitativa di cui al Foglio 06 m.m. 924 sub 07 (A/3) e SUB 4 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupata da \_\_\_\_\_ dal loro nucleo familiare con regolare contratto di locazione;
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il **"LOTTO 3**.



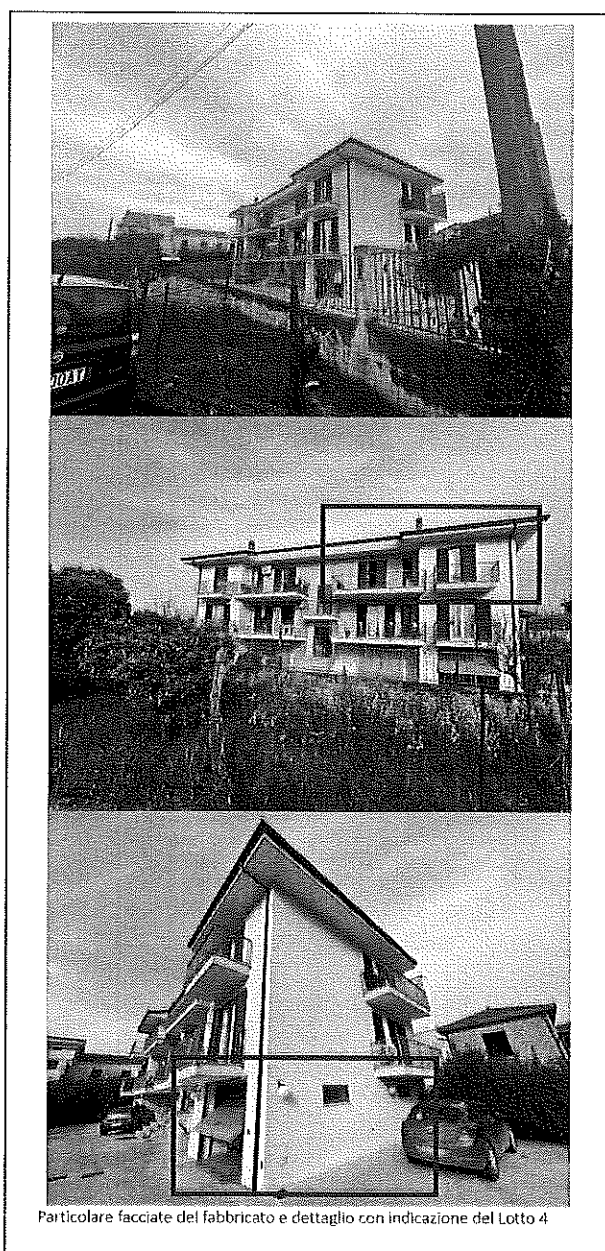
## Analisi Singoli Lotti : Lotto 4

### 27.0 - Descrizione del Lotto 4

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fig. 6, p.lia 964 sub 9 (cat. A/3) e Fig. 6, p.lia 924 sub 5 (cat. C/6), con diritti sulla p.lia 924 sub 1 (BCNC).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 4" individua una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via mediante ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale tramite cancelletto, con immissione nella corte comune (Sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale.

L'unità abitativa è ubicata al piano secondo e vi si accede tramite il vano scala condominiale (il fabbricato non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a destra per chi sale le scale. La consistenza interna è articolata in ingresso-salotto-cucina in ambiente unico, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi. Completa la



Particolare facciate del fabbricato e dettaglio con indicazione del Lotto 4



proprietà un box esclusivo posto al piano terra, con accesso dalla corte comune (Sub 1), munito di chiusura basculante metallica.

L'edificio che ospita la porzione immobiliare, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (Compreso il sottotetto tecnico accessibile a mezzo di botola dal pianerottolo al piano secondo) ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole. Le tamponature perimetrali sono in laterizio, esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino; il lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Il vano scala condominiale versa in normali condizioni manutentive, con pareti tinteggiate con pittura lavabile, infissi in alluminio, gradini e alzate in marmo tipo Trani e ringhiere in ferro tinteggiate color antracite.

Dal punto di vista delle finiture, l'unità presenta partizioni interne in laterizio con intonaco civile e tinteggiatura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi risultano rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra/marmo di Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in grigio chiaro. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL mediante serbatoio collocato all'interno della corte condominiale, in apposita aiuola dedicata, con generatore del tipo caldaia murale e distribuzione tramite radiatori in alluminio. Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e un impianto di illuminazione di emergenza.

L'autorimessa al piano terra presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio e impianto elettrico realizzato in canaline esterne, con accesso mediante basculante metallica.



dettaglio interni del Lotto4



Sotto il profilo edilizio-amministrativo, l'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive variante con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011;

Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.

Presso il competente Ufficio del Genio Civile risulta effettuato il deposito n. 13747 del 24/12/2009 e il certificato di collaudo strutturale risulta depositato in data 28/12/2010.

Pur rilevando la presenza del certificato di agibilità, non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti.

Le porzioni di cui al Lotto 1 composte da:

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

risultano catastalmente in ditta a:

4)

Proprietà per la quota di 1/1.

Confini del Lotto 4 - Corpo "H":

**nord:** sub 8 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);

**est:** Proiezione su P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

**ovest:** Proiezione su corte condominiale (sub 1);

Confini del Lotto 4 - Corpo "D":

**nord:** sub 4 (altra ui);

**est:** P.lla 947 (altra ditta);

**sud:** Corte condominiale (sub 1);

**ovest:** Corte condominiale (sub 1);



**28.0 - Descrizione Contesto**

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5;

**28.1 Caratteristiche zona:****Area urbanistica:**

L'immobile ricade in un contesto urbanisticamente riconducibile a zona residenziale consolidata e di completamento del tessuto edilizio cittadino, inserita in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione. Il comparto di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nella porzione nord del centro abitato di Amorosi (BN), dal quale dista circa 0,5 km, risultando comodamente raggiungibile anche a piedi. L'intorno è caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici condominiali di moderna concezione, con destinazione d'uso principalmente residenziale e standard insediativi ordinari. L'area risulta dotata di urbanizzazione primaria e secondaria completa, con viabilità pubblica e collegamenti ordinari, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi (idrico, fognario ed elettrico), oltre a spazi pertinenziali e di servizio tipici dei comparti residenziali recenti. La zona presenta un adeguato livello di dotazioni e servizi di prossimità, con conseguente buona fruibilità complessiva e apprezzabile appetibilità in termini residenziali.

**Importanti centri limitrofi:**

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

L'immobile, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., beneficia di una buona accessibilità ai principali centri limitrofi grazie al collegamento con la rete viaria della Valle Telesina: in particolare, la SS 372 "Telesina" connette l'area con lo svincolo A1 di Caianello e con Benevento (RA9), mentre la direttrice ex SS 265 origina proprio in Amorosi e consente l'innesto verso l'area casertana e il nodo autostradale di Caserta Sud.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

L'area in cui è ubicato l'immobile, in via Monte Cigno s.n.c. nel Comune di Amorosi (BN), è inserita in un contesto ormai pienamente urbanizzato e con prevalente vocazione residenziale, sviluppatosi soprattutto nell'ambito della recente espansione del centro abitato. Le zone limitrofe risultano caratterizzate dalla presenza di fabbricati condominiali di moderna concezione, con tipologia pluripiano e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, nonché da spazi pertinenziali a servizio degli insediamenti (corti, aree di manovra e sosta, porzioni a verde), in linea con gli standard tipici dei comparti di nuova edificazione. Sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni di prossimità, il tessuto circostante



presenta un'offerta ordinaria, con presenza di attività commerciali e servizi di base lungo le principali direttrici interne al paese e nelle aree più centrali, oltre alle normali attrezzature collettive e pubbliche proprie di un comune di dimensione contenuta. La fruibilità complessiva risulta buona anche in ragione della limitata distanza dal centro cittadino (circa 0,5 km), che rende agevole l'accesso ai servizi anche senza l'ausilio dell'autoveettura. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità comunale adeguatamente conformata e da pubblica illuminazione, con collegamenti ordinari verso le principali direttrici sovracomunali che attraversano la Valle Telesina, garantendo una discreta accessibilità ai comuni limitrofi e al capoluogo provinciale. Nel complesso, il tessuto edilizio delle zone limitrofe si presenta sostanzialmente omogeneo e ordinato, privo di evidenti elementi di degrado urbanistico, con un equilibrio complessivo fra residenza, spazi di servizio e aree pertinenziali.

#### **Attrazioni paesaggistiche:**

Pur inserita in un contesto residenziale recente e completamente urbanizzato, l'area di via Monte Cigno s.n.c. si colloca nel più ampio scenario della Valle Telesina, territorio caratterizzato da un'alternanza di ambiti rurali e corsi d'acqua, con presenza del fiume Calore e della fascia fluviale verso il Volturno, che costituiscono elementi di interesse paesaggistico e ambientale nel breve raggio. Nelle immediate vicinanze risultano facilmente fruibili alcune emergenze naturalistiche e aree di svago all'aperto, tra cui il Parco del Grassano (oasi fluviale con sorgenti e vegetazione riparia, attrezzata per attività all'aria aperta) e l'area di Telesse Terme, che associa valenze paesaggistiche e di benessere, anche in relazione alla presenza del Lago di Telesse. A scala territoriale, il contesto offre ulteriori opportunità di fruizione ambientale grazie alla prossimità del Parco Regionale del Taburno-Camposauro, ambito di pregio naturalistico con rete sentieristica e percorsi outdoor, oltre ai tipici paesaggi agrari della Valle Telesina (vigneti e colture specializzate) che qualificano l'intorno sotto il profilo percettivo e ricreativo.

Nel complesso, il contesto territoriale offre un buon equilibrio tra la funzione residenziale urbana e la possibilità di fruire in tempi rapidi di scenari paesaggistici e naturalistici di pregio, che accrescono l'attrattività dell'area dal punto di vista residenziale e turistico.

#### **Attrazioni storiche:**

Il Comune di Amorosi (BN), inserito nel contesto della Valle Telesina, beneficia della prossimità a un territorio particolarmente ricco di emergenze storico-monumentali e archeologiche, fruibili con spostamenti contenuti. Il principale polo di riferimento è rappresentato da Benevento, città a forte stratificazione storica (romana e longobarda in particolare), dove si collocano l'Arco di Traiano (monumento simbolo cittadino), il Teatro Romano, nonché il Complesso di Santa Sofia, ricompreso nel sito seriale UNESCO "Longobards in Italy. Places of the Power (568-774 A.D.)"; completano l'offerta culturale la Rocca dei Rettori e il Museo del Sannio, con collezioni e percorsi museali legati alla storia del territorio. Nel raggio più prossimo alla Valle Telesina si segnalano inoltre l'Area archeologica dell'antica Telesia (testimonianze dell'insediamento sannita-romano) e la vicina Abbazia benedettina del Santo Salvatore in San Salvatore Telesino, complesso di rilievo storico-religioso strettamente connesso alle evidenze archeologiche del comprensorio. Di interesse storico-paesaggistico è infine la presenza, nel comprensorio sannita, di borghi e nuclei storici di pregio, tra cui Sant'Agata de' Goti, noto per il centro antico impostato



sulla rupe tufacea e per l'impianto storico di matrice medievale.

L'insieme di tali emergenze storiche e monumentali conferisce al contesto urbano una forte identità culturale, che accresce l'attrattività residenziale e turistica della zona. Anche il centro di Amorosi presenta elementi di interesse locale, quali la Chiesa di San Michele Arcangelo, che contribuiscono a caratterizzare l'identità storico-culturale del tessuto urbano.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

L'area risulta servita da collegamenti pubblici di tipo extraurbano, con linee su gomma che assicurano relazioni con i principali centri del comprensorio telesino e caudino e con il capoluogo provinciale. In particolare, il servizio di trasporto pubblico regionale (AIR Campania) prevede linee del bacino di Benevento con direttrici che interessano l'area di Melizzano/Valle Telesina e collegano, tra gli altri, Melizzano – Frasso Telesino – Montesarchio – Benevento (linea EBN021), consentendo l'accesso ai servizi e ai nodi di scambio del capoluogo. Per il trasporto su ferro, il riferimento locale è la stazione ferroviaria di Amorosi-Melizzano (RFI), che costituisce il punto di accesso ai collegamenti regionali e all'interscambio con le principali direttrici ferroviarie del territorio; per servizi più articolati e per ulteriori coincidenze, assumono rilievo anche le stazioni maggiori dell'area provinciale (in primis Benevento).

Sotto il profilo dell'accessibilità complessiva, la mobilità pubblica si integra con la rete viaria principale del comprensorio, in particolare con la SS 372 "Telesina", che connette l'area verso Caianello (A1) e Benevento (RA9), rendendo agevole anche l'utilizzo dei servizi di trasporto extraurbano su gomma lungo tale direttrice.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona di via Monte Cigno s.n.c., in Amorosi (BN), si colloca in un contesto semicentrale e completamente urbanizzato, con dotazioni e servizi coerenti con la destinazione residenziale dell'area. Nel raggio di breve percorrenza sono presenti i principali servizi di prossimità a supporto della vita quotidiana (esercizi commerciali di base, farmacia/parafarmacia e attività di vicinato), oltre alle ordinarie attrezzature collettive e di comunità tipiche del centro abitato (luoghi di culto, spazi aggregativi e aree di fruizione pubblica). Per quanto riguarda i servizi scolastici, l'offerta è assicurata dalle strutture presenti nel comune e nei centri immediatamente limitrofi, mentre per i servizi sanitari e amministrativi di livello superiore (presidi ospedalieri, uffici e sportelli specialistici) il riferimento è costituito dai principali poli del comprensorio telesino e dal capoluogo provinciale, raggiungibili agevolmente con spostamenti contenuti. Nel complesso, la localizzazione risulta idonea a soddisfare le esigenze ordinarie della residenza, con una buona integrazione tra servizi locali e servizi sovracomunali facilmente accessibili.



29.0 - Stato di Possesso

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5;

La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 09 (A/3) e SUB 5 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupato  
al  
regolare contratto di locazione.



### 30.0 - Vincoli ed oneri giuridici

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub5;

#### 30.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 30.2

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

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**Nulla**

L'attuale p.lla 924 sub. 9 e sub 5 deriva dalla originaria p.lla 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata dalla soppressione delle originarie particelle 909 e 150. A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.lla 924 (F/1) e poi per le particelle 909 e 150 Catasto Terreni

Note P.lla 924 C.F.

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 9064 Registro Generale 11013  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 23668/9857 del 08/10/2012  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9180 del 2009

Note P.lla 909 C.T.

**Nulla**

Note P.lla 150 C.T.

2. TRASCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 11486 Registro Generale 16384  
Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Repertorio 18850/7023 del 12/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Servente



**30.3 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**1. TRASCRIZIONE** del 12/04/2019 - Registro Particolare 3579 Registro Generale 4249  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 109/2019 del 07/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

L'attuale p.lla 924 sub. 9 e sub 5 deriva dalla originaria p.la 924 (F/1 – soppressa con variazione catastale del 16.11.2012) la quale a sua volta è stata generata in data 11 maggio 2007 a seguito di Tipo mappale n. Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) scaturita dalla originaria p.la Catasto terreni n. 150 – A seguire si riportano pertanto anche le note prima della p.la 924 (F/1) e poi per la particella 150 Catasto Terreni

Note P.la 924 C.F.

**Nulla**

Note P.la 909 C.T.

**Nulla**

Note P.la 150 C.T.

**Nulla**



**31.0 – Altre Informazioni per L'acquirente**Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5;**- 31.1 Spese di gestione:**

- **Corpo "H"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**Spese di gestione condominiale:**

- Costi Condominio : 200,00 annui  
(valore indicativo in quanto non presente condominio)

**Spese medie annue :**

- IMU: € 902,24;  
(aliquota 10,60 deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 25/11/2024 )

| Immobile                                                | Rendita | Rivalutata | Valore    | Possesso | Mesi | Aliquota | Imposta           | Detr/Rid | Dovuto          |
|---------------------------------------------------------|---------|------------|-----------|----------|------|----------|-------------------|----------|-----------------|
| Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - A265 | 426,08  | 447,38     | 71.581,44 | 100%     | 12   | 10.6%    | 758,76            |          | 758,76 X        |
| Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - A265 | 80,57   | 84,60      | 13.535,76 | 100%     | 12   | 10.6%    | 143,48            |          | 143,48 X        |
| Numero immobili: 2                                      |         |            |           |          |      |          | <b>Totale IMU</b> |          | <b>€ 902,24</b> |

- TARI: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:**

- non rilevabili

**31.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 9, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE. Per quanto riguarda invece il sub 5 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 151 par. 35.2.5).



## 32.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5

### 32.1 Intestati e relativa provenienza

- **Identificativo corpo:**
- **Corpo "H"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

#### Catasto Terreni P.IIa 150

##### 32.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto Meccanografico fino all' 11/01/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|----------------|-----------------------|
| 1                 |                |                       |
| DATI DERIVANTI DA | Impiante       | Fino al 11/01/1986    |

##### 32.1.2) Situazione degli intestati dal 11/01/1986 al 23/04/2007

Provenienza: Denuncia di Successione del 11.01.1986 Vol. 94 n. 401

Situazione degli intestati dal 11/01/1986

| N.                | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                             | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                                                                                                                            | (1) Proprietà 500/1000 fino al 23/04/2007 |
| 2                 |                                                                                                                                                                                            | (1) Proprietà 500/1000 fino al 23/04/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | DENUNZIA (NRI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/1986 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione: Volume 94 n. 401 registrato in data 09/07/1986 - Volume n. 371086 In atti dal 12/01/1989 |                                           |

**A seguito di Frazionamento \TM del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) la particella 150 CT viene soppressa e generata prima la p.IIa 909 del CT e poi la 924 del C.F.**

#### Catasto Terreni P.IIa 909

##### 32.1.3) Situazione degli intestati dal 23/04/2007 al 08/01/2012

Provenienza: Denuncia di Successione del 13.05.2005 Vol. 1 n. 773

Situazione degli intestati dal 11/05/2007

| N.                | GRAFICI                                                                                    | DIRITTI E ONERI REALI                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                            |                                                              |
| DATI DERIVANTI DA | RAZIONAMENTO del 11/05/2007 Pratica n. BN0178447 in atti dal 11/05/2007 (n. 178447.1/2007) | Proprietà 500/1000 Regime: bene personale fino al 11/05/2007 |

#### Catasto Fabbricati P.IIa 924

##### 32.1.4) Situazione degli intestati dal 08/01/2012 ad oggi

Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012

Situazione degli intestati dal 08/10/2012

| N.                | AFICI                                                                                                                                        | DIRITTI E ONERI REALI                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1                 |                                                                                                                                              | (1) Proprietà 1/1 fino al 16/11/2012                         |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) n. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012 | IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon |



### 32.1.5 - Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati sulla particella 924 del foglio 06 del comune censuario di Amorosi (BN).

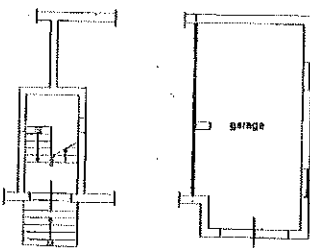


Risultano regolarmente acquisite in data 16/11/2012 con prot BN0258995 e presenti in banca dati dell'AE le schede catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;  
a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata.

|                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Data Apertura: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026032/2023 - Edificio: Edificio - Altro: Altro<br><b>Agenzia del Territorio</b><br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Benevento |  | Dichiarazione protocollo n. <b>BN0258995</b> del <b>16/11/2012</b><br>Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Amorosi</b><br>Via Monte Cigno <b>civ. SNC</b> |  |
| Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>                                                                                                                                                                              |  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: <b>6</b><br>Particella: <b>924</b><br>Subalterno: <b>5</b>                                                |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |  | Architetto <b>GIL ALDO:</b><br>Architetti<br>Prov. <b>Benevento</b> N. <b>00788</b>                                                                        |  |

Piano Terra h= 2,20



Edificio in Fabbricato - Situato al 1° piano di un complesso di 4 unità abitative - Foglio: 6 - Particella: 924 - Subalterno: 5  
 VIA MONTE CIGNO, 2 - 82015 AMOROSI (BN)

  
 a planimetria in alt

Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026032/2023 - Richiedente  
 Scheda 1 di 1 - Formato di seg. A4(210x297) - Fogli di scala: 1/1



Cal. Approvazione 16/11/2012 - Data 10/05/2023 - D. pratica BN0026038/2023 - Agente di stima: Carmine G. Iadevaia

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. 4186/2012 del 10/11/2012  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amorosi  
Via Monte Cigno oiv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 924  
Subalterno: 9

Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Benevento N. 60788

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Secondo h= 2,80

planimetria in att

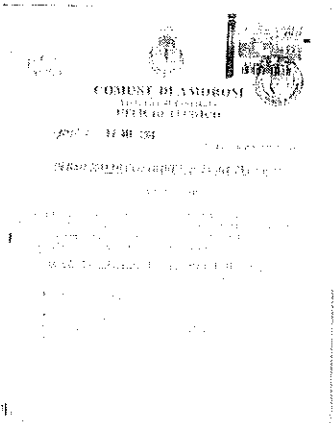
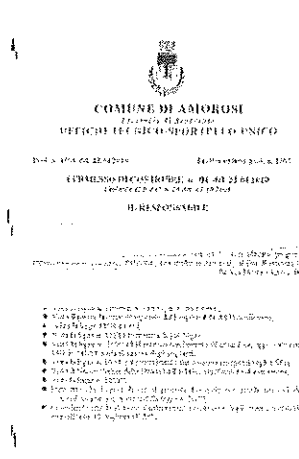
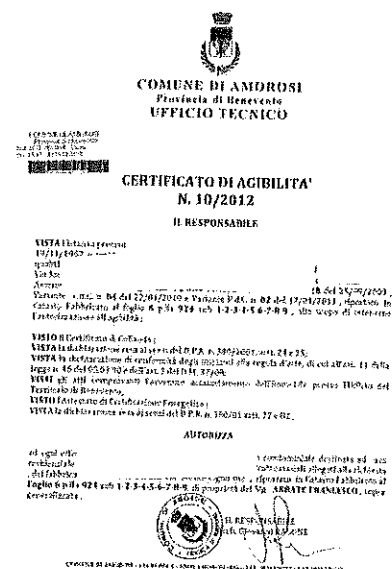
Data di presentazione: 16/11/2012 - Data: 10/05/2023 - N. pratica: BN0026038/2023 -  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fogli: di 1 di 1



**33.0 – Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica****Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5****33.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

Il fabbricato risulta regolarmente edificato con i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 28 del 25/09/2009 Prot. 15335/2009 P.E: 1988;
- permesso di costruire in variante n. 04 del 22/04/2010;
- permesso di costruire in variante n. 02 del 17/01/2011;
- Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Benevento in data 24/12/2009 al n. 1347 con collaudo statico depositato in data 28/12/2010
- L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità n. 10/2012 rilasciato in data 03/12/2012 prot. n. 15818.

PdC n. 28/2009PdC n. 04/2010**Certificato di Agibilità n. 10/2012**

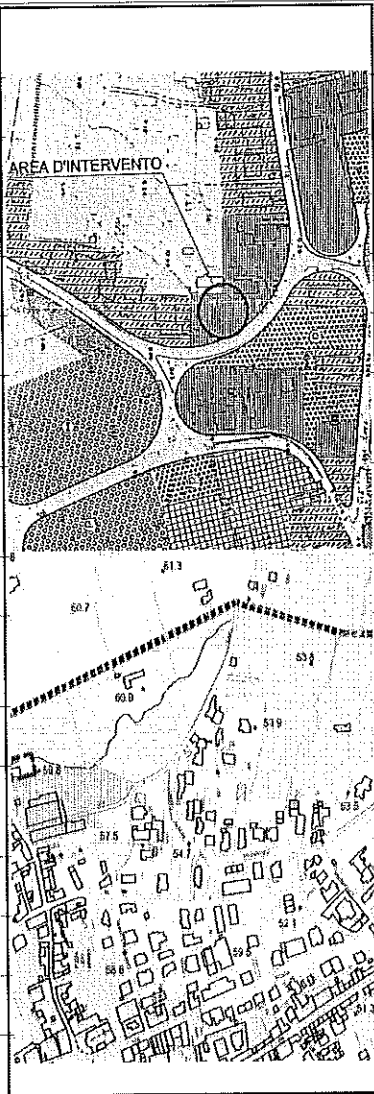
Pag. 134

**Ing. Carmine G. Iadevaia**  
 Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)  
 0823 719914 - cell. 392-9050687  
 carmine\_iadevaia@yahoo.com



Il Comune di Amorosi è dotato di Piano regolatore Generale e risulta adottata adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 84 del 01/09/2016, Il Piano Urbanistico Comunale.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "C1" nel mentre nel PUC adottato ricade all'interno della perimetrazione definita " Ambito Urbano Consolidato"

|                                                                 |          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico vigente:                                  | PUC      |  |
| Piano Regolatore Generale:                                      | I        |                                                                                     |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO       |                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Estremi delle convenzioni:                                      | /        |                                                                                     |
| Obblighi derivanti:                                             | /        |                                                                                     |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO       |                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO       |                                                                                     |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO       |                                                                                     |
| Se sì, quali?                                                   | /        |                                                                                     |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | vedi NTA |                                                                                     |
| Rapporto di copertura:                                          | vedi NTA |                                                                                     |
| Altezza massima ammessa:                                        | vedi NTA |                                                                                     |
| Volume massimo ammesso:                                         | vedi NTA |                                                                                     |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO       |                                                                                     |
| Se sì, quanto:                                                  | /        |                                                                                     |
| Altro:                                                          | /        |                                                                                     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI       |                                                                                     |
| Note:                                                           |          |                                                                                     |



### 33.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

risultano **CONFORMI**.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale depositata in banca dati dell'AE, si rileva una sostanziale conformità .



**33.3 Conformità Urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 9, consistente in:

- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;
- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori (ml. 2,00 e non 2,50);

Per quanto al sub 5 si rileva la seguente variazione:

- Mancata rappresentazione delle finestre\lucernai sul versante nord;

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- pratica edilizia di regolarizzazione urbanistica i cui costi si stimano in complessivi € 3.000,00, comprensivi di diritti, sanzioni e competenze tecniche.

**I costi relativi agli interventi di regolarizzazione sopra indicati sono stimati in complessivi € 3.000,0 c.ca e contemplati nelle decurtazioni di pag. 151 par. 35.2.5**

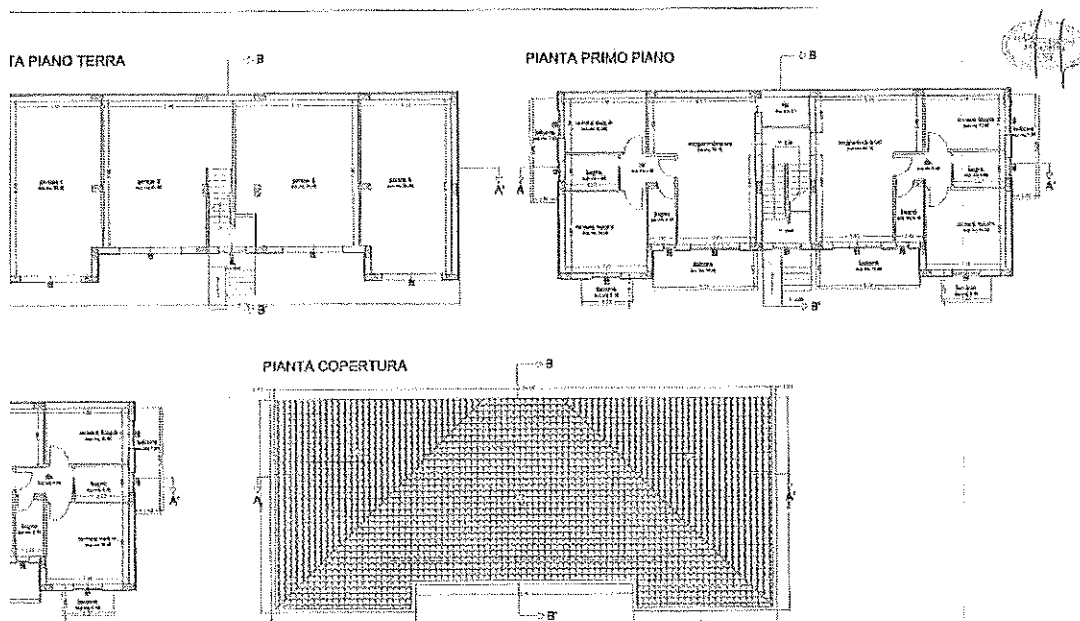


|                                                                                                                                                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>COMUNE DI AMOROSI</b><br>provincia di Benevento                                                                                                         |              |
| VALUTE AL PRUESSO IN COSTRUIRE N. 28 DEL 03 OTTOBRE 2009                                                                                                   |              |
| <b>OGGETTO:</b> Progetto per la realizzazione di un fabbricato di tipo condominiale su terreno sito alla Via Monte Cigno in contesto al Foglio 05 pila 524 |              |
| <b>COMMITTENT</b>                                                                                                                                          |              |
| <b>ALLEGATO:</b> PIANTE FONDAZIONE<br>PIANTE PRIMO PIANO<br>PIANTE SECONDO PIANO<br>PIANTE COPERTURA                                                       |              |
| <b>TAVOLA N° 3</b>                                                                                                                                         | scala: 1:100 |
| Contenzioso<br>R. PRODOTTA<br>VISTI                                                                                                                        |              |

PIANTA FONDAZIONE

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA SECONDO PIANO



**34.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto**Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5**34.1 Descrizione:****Lotto 4**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 9 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 5 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi.

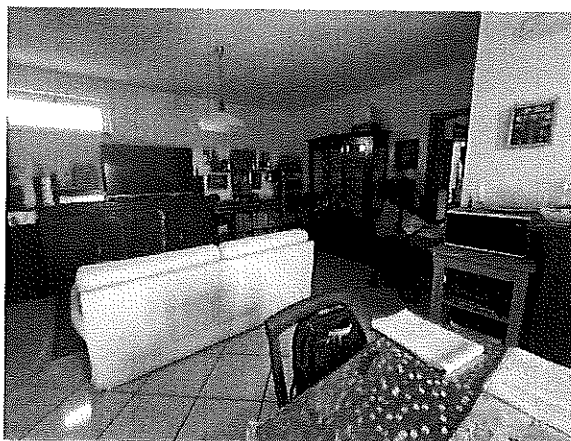
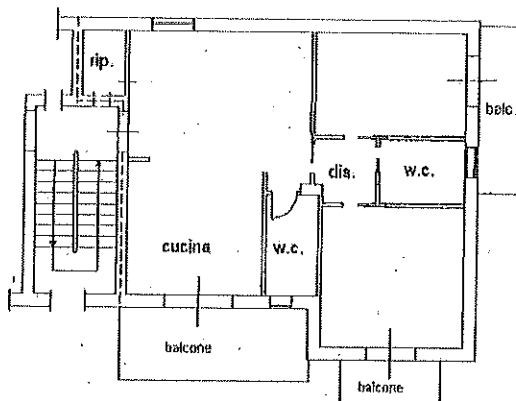


L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto



di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

L'unità abitativa (sub 9) è ubicata al piano secondo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a destra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi; l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio.



I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

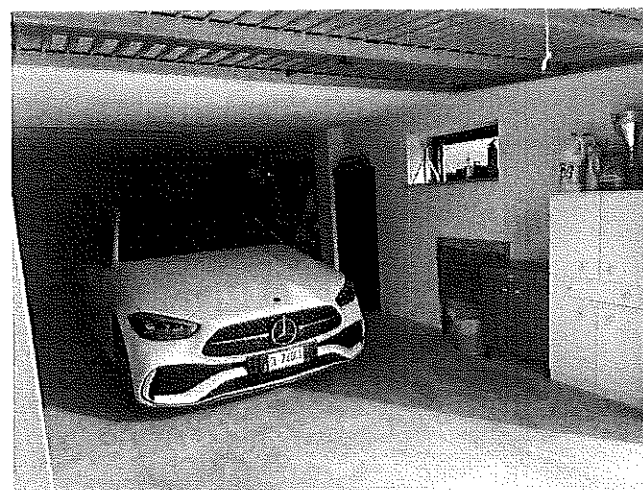
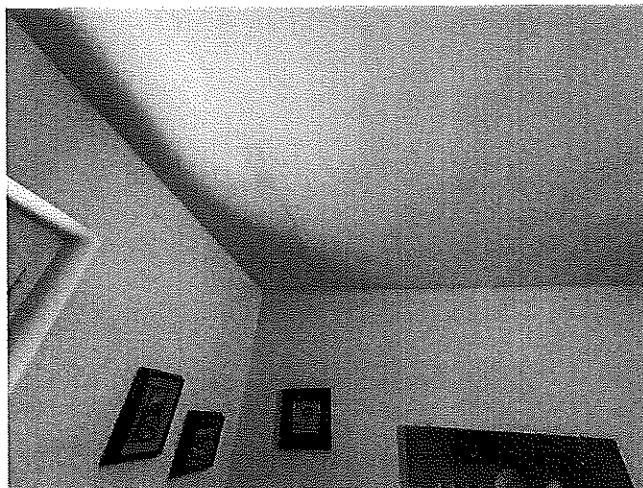
Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità



di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione documentale a cura di tecnici abilitati.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli aggetti, di distacchi localizzati del copriferro con conseguente ammaloramento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli aggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del copriferro, con successiva finitura), nonché opere di ritinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate. Il costo complessivo di detti interventi è stimato in via prudenziale in € 2.500,00, importo già considerato nelle decurtazioni di pag. 151, par. 35.2.5 e pertanto detratto nella determinazione del valore finale.

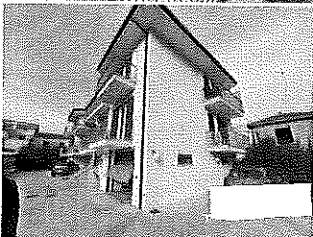
Completa la proprietà l'autorimessa (sub 5) posta al piano terra, con accesso dalla corte comune (sub 1) e chiusura mediante basculante metallica. Il locale presenta pareti intonacate e linteeggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio ed impianto elettrico realizzato in canaline esterne; l'altezza interna netta dell'autorimessa è pari a circa m 2,20.



### 34.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

##### *Strutture verticali:*



Struttura Verticale: c.a. in opera ;

Strutture Orizzontali: Solai in Latero Cemento – Scale in ca in opera del tipo a soletta rampante

Rifinitura facciate con intonaco liscio con sovrastante

Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate: solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;



condizioni: Sufficienti.

##### *Porta di ingresso*



Portoncino blindato in metalio

Condizioni: Normali



**Infissi esterni:**



infissi in vetro camera con telaio in alluminio di Colore Bianco ad ante vetrate  
condizioni: funzionanti ed in Normale stato



Protezione: persiane in alluminio di colore testa di moro

Condizioni: funzionanti ed in Normale stato

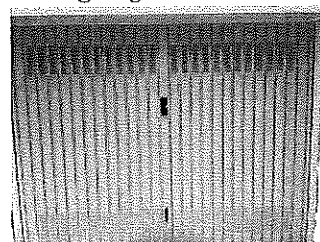
**Infissi interni:**



tipologia: ante a battente – cieca;  
materiale: tamburate con struttura in legno.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.

**Porta garage:**



tipologia: ante basculante;  
materiale: Metallo

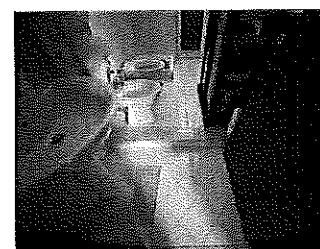
Condizioni : Sufficienti

**Pavimento e rivestimento  
bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, sug-  
gellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemen-  
to, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;  
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Normali



*Pavimentazione interna*

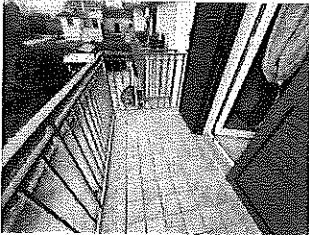


pavimento in gres formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento  
suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;



condizioni: Normali

*Pavimentazione balconi*



pavimentazione realizzato con piastrelle in clinker dimensioni 15\*15 posate a colla su  
massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chia-  
ro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Sufficienti

*Divisori non portanti:*



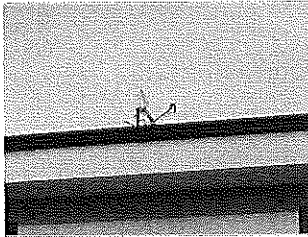
tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di ce-  
mento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



## Impianti:

### Antenna:

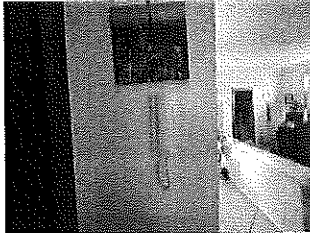


Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

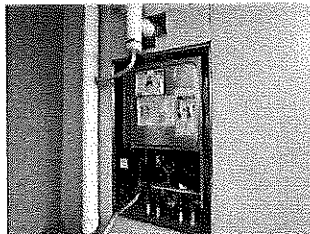
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

### Citofonico:



Impianto citofonico: presente ed in normale Stato

### Gas:



Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a gpl con serbatoio interrato

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

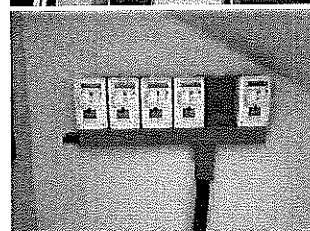
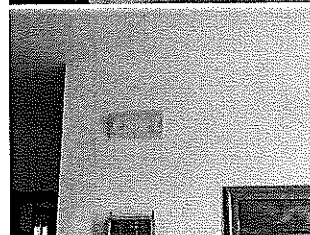
### Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

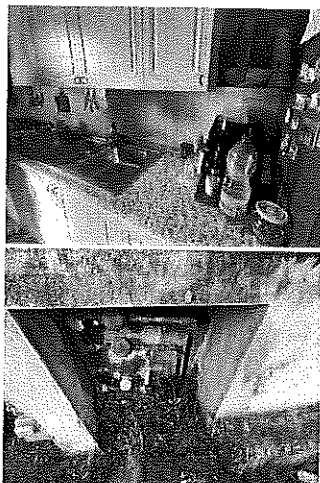


### Allarme:

assente



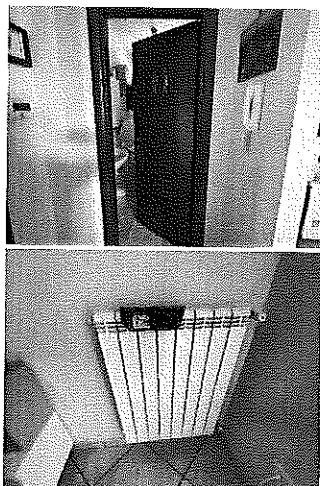
**Idrico:**



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico:**



Alimentato con Caldaia a gas GPL realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene con elementi terminali con radiatori in alluminio.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Climatizzazione:**

Assente

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manufattivo.**



## 35.0 – Superfici – Valutazione del lotto

Fabbricato comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 e sub 5

## 35.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

## IDENTIFICANTE IL QUARTO LOTTO

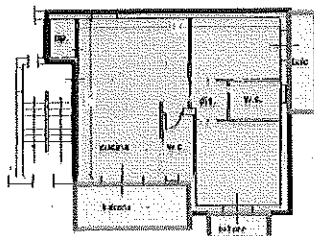
## LOTTO N. 4

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;

| LOTTO 4 CORPO H - ABITAZIONE mappale 924 sub 9 |                                                 |                      |               |                     |                  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                      | Corpo-<br>Piano -Destinazione                   | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                              | Corpo "H"<br>Mappale 924/9 - P2 -<br>abitazione | Sup. Lorda Pavimento | 90,00         | 1,00                | 90,00            |
| 2                                              | Corpo "H"<br>Mappale 924/9 - P2 -<br>Balcone    | Sup. Lorda Pavimento | 20,00         | 0,30                | 6,00             |
|                                                | superficie Rilevata                             |                      | 110,00        |                     |                  |
|                                                | <b>Totale superficie commerciale mq</b>         |                      |               | Sup. Comm. Immobili | <b>96,00</b>     |

Piano Secondo h= 2,80

ABITAZIONE MQ 90  
BALCONI MQ 20



- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F. Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

| LOTTO 4 CORPO D - AUTORIMESSA mappale 924 sub 5 |                                                  |                      |               |                     |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------|
| N. ordine                                       | Corpo-<br>Piano -Destinazione                    | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione | Sup. Equivalente |
| 1                                               | Corpo "A"<br>Mappale 924/2 - PT -<br>Autorimessa | Sup. Lorda Pavimento | 47,00         | 0,50                | 23,50            |
|                                                 | superficie Rilevata                              |                      | 47,00         |                     |                  |
|                                                 | <b>Totale superficie commerciale mq</b>          |                      |               | Sup. Comm. Immobili | <b>23,50</b>     |



## 35.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 35.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.f.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari et  che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle pi  recenti compravendite;
- 3) la suscettivit  o potenzialit  che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditivit  allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della localit  in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarit  che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si   tenuto in considerazione che il compendio da stimare   ubicato in zona Semicentrale del Comune di AMOROSI.

La zona risulta dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di propriet  che hanno interessato immobili simili della zona ,   stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la

metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI

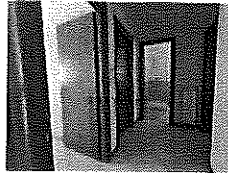
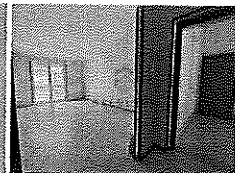
**Edizione Immobiliare**  
Cervia (Ravenna) 49 02023  
Serviziature Immobiliare (S.I.)

TEL 0542 176 100

**Appartamento in Vendita**

**€ 78.000**

Riferimento: AM 037

|                                                                                                                           |                                                                                                   |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Locali:</b> 4<br/><b>Riscaldamento:</b> Autonomo<br/><b>Totale piani:</b> 1<br/><b>Stato:</b> Buono / Abitabile</p> | <p><b>Bagni:</b> 2<br/><b>Cucina:</b> Abitabile<br/><b>Pavimenti:</b> 1<br/><b>Balconi:</b> 0</p> | <p><b>Superficie:</b> 100 m<sup>2</sup><br/><b>Piano:</b> 2<br/><b>Garage:</b> 1</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

**Classe energetica:** EP globale non rinnovabile 3,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amrosi (BN), in zona residenziale prossima all'Ufficio Comunale, all'Ufficio Pubblica e ai principali servizi, proponiamo in vendita, al lotto di un parco esclusivo, un luminoso appartamento di circa 100 mq. L'immobile, esposto al secondo piano, al cortile di un ingresso, un soggiorno in open-space con cucina abitabile e accesso al terrazzo di pertinenza, un disimpegno, n. 2 camere...



Amrosi - Via Cavanna

---

**Edizione Immobiliare**  
Cervia (Ravenna) 49 02023  
Serviziature Immobiliare (S.I.)

TEL 0542 176 100

**Appartamento in Vendita**

**€ 120.000**

Riferimento: AM 038




|                                                                                                             |                                                                                                                           |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Locali:</b> 4<br/><b>Riscaldamento:</b> Autonomo<br/><b>Totale piani:</b> 1<br/><b>Balconi:</b> 0</p> | <p><b>Bagni:</b> 3<br/><b>Cucina:</b> Abitabile<br/><b>Pavimenti:</b> 1<br/><b>Arredamento:</b> Parzialmente arredato</p> | <p><b>Superficie:</b> 80 m<sup>2</sup><br/><b>Piano:</b> 1<br/><b>Garage:</b> 2</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**Classe energetica:** EP globale non rinnovabile 3,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Descrizione:** Nel centro urbano di Amrosi (BN), in zona residenziale e tranquilla, in un parco esclusivo vicino a tutti i principali servizi, proponiamo in vendita un appartamento di 80 mq di superficie utile, al primo piano di un fabbricato condominiale. L'abitazione, caratterizzata da ampio balcone,   composta da un ingresso sovrano, una cucina abitabile, n.2 camere da letto, un bagno padronale e un bagno di servizio...



Amrosi - Via Cavanna



Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

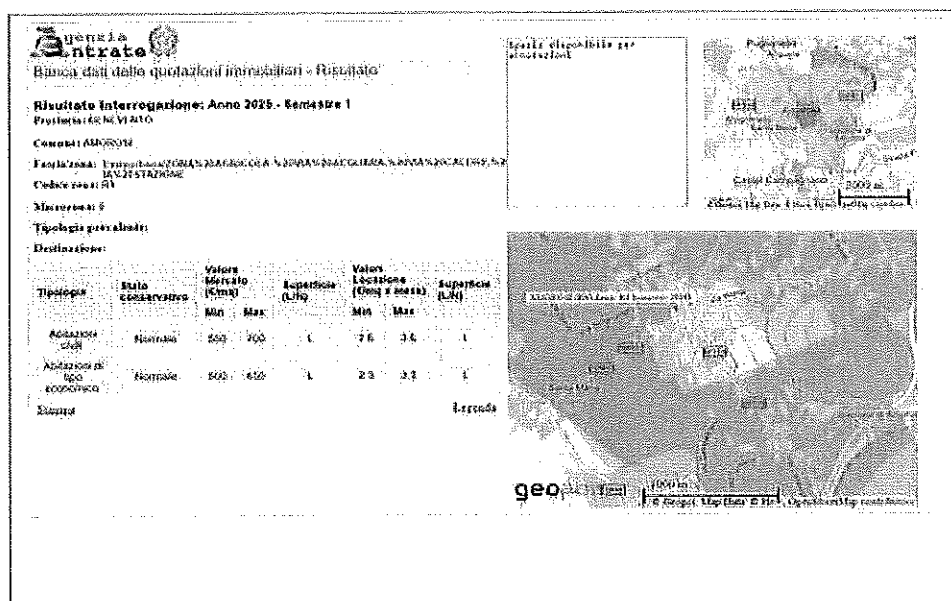
1)€/mq 780,00 (richiesta € 100.000,00 - immobile di mq 78,0 di superficie commerciale lorda) - APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

2) €/mq 785,00 (richiesta € 110.000,00 - immobile di mq 140,0 di superficie commerciale lorda) - APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore in zona centrale, Amorosi (BN)

3) €/mq 791,00 (richiesta € 95.000,00 – immobile di mq 120,0 di superficie commerciale lorda) - APPARTAMENTO a piano secondo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, alla via Volturmo, Amorosi (BN)

4) €/mq 1.500,00 (richiesta € 120.000,00 – immobile di mq 80,0 di superficie commerciale lorda) - APPARTAMENTO a piano primo con annessa autorimessa esclusiva, senza ascensore, parzialmente arredato, alla via Cavarena, Amorosi (BN)

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2025, relative alla zona R1/EXTRAURBANA restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 575,0);



**35.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AMOROSI,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di AMOROSI,  
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di AMOROSI (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 964,00.

Considerato il livello delle finiture e dello stato manutentivo dell'unità, la tipologia e la consistenza del compendio (abitazione con pertinenze autorimessa), nonché l'ubicazione in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione, il valore di stima è stato determinato facendo riferimento ai correnti valori di mercato per immobili analoghi presenti in zona, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è inoltre tenuto conto del fisiologico margine di trattativa normalmente riscontrabile nelle compravendite locali, che, in sede di definizione del prezzo finale, oscilla mediamente tra il 5% e il 10% del prezzo richiesto, con conseguente assunzione di un valore coerente e prudentiale rispetto alle dinamiche di mercato; alla luce di tali considerazioni, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 950,00.**

**35.2.3 Valutazione corpi:**

| LOTTO 4   |                         |  |                           |                          |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------|--------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "H"               |  | 96,00                     | 950,00                   | 91200,00  |
| 2         | CORPO "D"               |  | 23,50                     | 950,00                   | 22325,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 4" |  |                           |                          | 113525,00 |



## 35.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 4

- **Corpo "H"** comune di Amorusi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorusi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

| LOTTO 4   |                         |  |                           |                          |           |
|-----------|-------------------------|--|---------------------------|--------------------------|-----------|
| N. ordine | CORPI                   |  | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €  |
| 1         | CORPO "H"               |  | 96,00                     | 950,00                   | 91200,00  |
| 2         | CORPO "D"               |  | 23,50                     | 950,00                   | 22325,00  |
|           | Totale Valore "LOTTO 4" |  |                           |                          | 113525,00 |

## 35.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

| LOTTO 4   |                                                     |                |                                            |                                                      |                                      |
|-----------|-----------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N. ordine | Corpo                                               | Valore Lordo € | Detrazioni per Ripristini ed adeguamenti € | Detrazioni per Difficoltà urbanistiche e catastali € | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
| 1         | Corpo H                                             | 91200          | 3000,00                                    | 3000,00                                              | 85200,00                             |
| 2         | Corpo D                                             | 22325          | 0,00                                       | 0,00                                                 | 22325,00                             |
|           | TOTALE DECURTAZIONI                                 |                | 0,00                                       | 0,00                                                 |                                      |
|           | Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4" |                |                                            |                                                      | 107525,00                            |

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- |                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| 16. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' URBANISTICHE   | € 3.000,00 |
| 17. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI      | € 0.000,00 |
| 18. RIDUZIONE PREZZO PER VIZI                       | € 2.500,00 |
| 19. RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI | € 500,00   |
| 20. RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE  | € 0.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 107.525,00



**VALORE DEL QUARO LOTTO DI VENDITA****QUARTO LOTTO DI VENDITA = € 107.525,00**

| Lotto 4                                             |       |                                               |              |            |                 |                   |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|-------------------|
| N. ordine                                           | Corpo | Valore Lotto al netto delle decurtazioni<br>€ | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore quote<br>€ |
| 1                                                   | H     | 85200                                         |              | Proprietà  | 100,00%         | 85200,00          |
| 2                                                   | D     | 22325                                         | sede l       | Proprietà  | 100,00%         | 22325,00          |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4" |       |                                               |              |            |                 | <b>107525,00</b>  |

| Lotto 4                                             |       |                                               |              |            |                 |                  |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| N. ordine                                           | lotto | Valore Lotto al netto delle decurtazioni<br>€ | Intestazione | Titolarità | Quote Proprietà | Valore €         |
| 1                                                   | 4     | 107525                                        |              | Proprietà  | 100,00%         | 107525,00        |
| Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 4" |       |                                               |              |            |                 | <b>107525,00</b> |

**35.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 107.525,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 97.525,00**

Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 9 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 5 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC).

C.F.

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

4)  $\frac{1}{2} \leq \frac{1}{2} \leq \frac{1}{2}$  0

Dal punto di vista catastale per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 4, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

- **Conformità urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 4, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "H"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;
- **Corpo "D"** comune di Amorosi (BN): C.F: Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;

**SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 9, consistente in:



- Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto;
- Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano;
- Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.lla 947;
- La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;

Per quanto al sub 5 si rileva la seguente variazione:

- Mancata rappresentazione delle finestre\lucernai che danno sul versante nord;

- **AGIBILITA'**: Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.;

- **IMPIANTI**: Le porzioni immobiliari costituenti il **Lotto 4**, risultano dotate di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;

- **APE**: Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 9, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

- Per quanto riguarda invece il sub 5 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015;

- **POSSESSO**: La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 08 (A/3) e SUB 2 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupato dal Sig. Merola Francesco e dal Suo Nucleo Familiare con regolare contratto di locazione;

- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il **"LOTTO 4**.



## Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 1

| <b>LOTTO N° 1</b><br><b>PREZZO BASE D'ASTA € 107.525,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                         |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 8 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 2 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                         |                                    |
| <b>UBICAZIONE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         |                                    |
| <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Catasto fabbricati:<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 8 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 2 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                         |                                    |
| <b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Intestazione<br><br>A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Quota di possesso<br><br>proprietà 1/1                                  | Valore quota €<br><br>€ 107.525,00 |
| <b>TIPOLOGIA BENI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Porzione abitativa a piano secondo con annessa autorimessa a piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b><br><br>fabbricati con relative pertinenze | <b>Mq 119,50</b>                   |
| <b>DESCRIZIONE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" individua una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione, ubicato nel Comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via mediante ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale tramite cancelletto, con immissione nella corte comune (Sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale.</p> <p>L'unità abitativa è ubicata al piano secondo e vi si accede tramite il vano scala condominiale (il fabbricato non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a sinistra per chi sale le scale. La consistenza interna è articolata in ingresso-salotto-cucina in ambiente unico, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi. Completa la proprietà un box esclusivo posto al piano terra, con accesso dalla corte comune (Sub 1), munito di chiusura basculante metallica.</p> <p>L'edificio che ospita la porzione immobiliare, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (Compreso il sottotetto tecnico accessibile a mezzo di botola dal pianerottolo al piano secondo) ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole. Le tamponature perimetrali sono in laterizio, esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino; il lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Il vano scala condominiale versa in normali condizioni manutentive, con pareti tinteggiate con</p> |                                                                         |                                    |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>pittura lavabile, infissi in alluminio, gradini e alzate in marmo tipo Trani e ringhiere in ferro tinteggiate color antracite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                         | <p>Dal punto di vista delle finiture, l'unità presenta partizioni interne in laterizio con intonaco civile e tinteggiatura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide. Gli infissi interni sono in legno lamine, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi risultano rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra/marmo di Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in grigio chiaro. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.</p> <p>Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL mediante serbatoio collocato all'interno della corte condominiale, in apposita aiuola dedicata, con generatore del tipo caldaia murale e distribuzione tramite radiatori in alluminio. In alcuni ambienti è installato impianto di climatizzazione con unità interne a parete del tipo "split". Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e un impianto di illuminazione di emergenza.</p> <p>L'autorimessa al piano terra presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in calcestruzzo industriale liscio e impianto elettrico realizzato in canaline esterne, con accesso mediante basculante metallica.</p> <p>Per quanto agli impianti si precisa che non sono presenti le certificazioni di conformità.</p> <p>In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità manutentive che incidono negativamente sullo stato di conservazione generale dell'immobile, riconducibili principalmente a fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni. La risalita di umidità si manifesta a causa di un malfunzionamento delle strutture di chiusura verticale, le quali presentano evidenti fenomeni di condensa interstiziale; tali problematiche sono imputabili alla mancanza o inefficace applicazione di idonei strati coibenti e impermeabilizzanti, circostanza che ha favorito la formazione di muffe e aloni sulle superfici interne, oltre al progressivo deterioramento degli intonaci. Le infiltrazioni sono invece dovute prevalentemente a difetti costruttivi della copertura, realizzata con manto di tegole, che presenta punti di disconnessione e rottura, tali da compromettere la regolare impermeabilità e determinare il passaggio di acqua meteorica negli strati sottostanti. Ulteriori problematiche sono state riscontrate in corrispondenza dei balconi, ove si evidenzia il distacco delle soglie perimetrali in marmo e l'insorgere di infiltrazioni, con manifestazioni visibili sia all'estradosso, attraverso screpolature e distacco dell'intonaco e della tinteggiatura, sia all'intradosso, con proliferazione di funghi, efflorescenze saline e degrado delle soglie stesse. La risoluzione di tali vizi richiede una serie di interventi mirati di manutenzione straordinaria, consistenti, per la copertura, nella sostituzione e nel corretto riposizionamento del manto di tegole, accompagnato dal rifacimento dei sottostanti strati impermeabilizzanti e coibenti, così da ripristinare la funzionalità e la durabilità della struttura; per i balconi, nel rifacimento completo delle pavimentazioni e delle soglie in marmo, oltre al rifacimento dei pacchelli impermeabilizzanti sottostanti, così da eliminare definitivamente le infiltrazioni e garantire la corretta protezione degli oggetti; per le murature interessate da condensa e risalita capillare, nella rimozione delle porzioni di intonaco ammalorato, nell'applicazione di intonaci traspiranti e deumidificanti e nella successiva tinteggiatura con prodotti idonei e resistenti all'umidità.</p> |
| Conformità Catastale:   | <p><b><u>SI DICHARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Conformità urbanistica: | <p><b><u>NON SI DICHARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>L'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive varianti con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011; Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.</p> <p>Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 8, consistente in a) Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto; b) Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Confini del lotto:</b></p> <p><b>APE:</b></p> <p><b>Possesso:</b></p> <p><b>Accesso alla proprietà :</b></p> <p><b>Divisibilità :</b></p> | <p>servizio delle due unità presenti sul medesimo piano; c) Realizzazione della finestra\lucernai sul confine con la p.lla 947; d)La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;</p> <p>Per quanto al sub 2 si rileva la Mancata rappresentazione delle finestre\lucernai che danno sul versante nord;</p> <p>Confini del Lotto 1 - Corpo "G":</p> <p>nord: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p>est: Proiezione su P.lla 947 (altra ditta);</p> <p>sud: sub 9 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);</p> <p>ovest: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p>Confini del Lotto 1 - Corpo "A":</p> <p>nord: Corte condominiale (sub 1);</p> <p>est: P.lla 947 (altra ditta);</p> <p>sud: sub 3 (altra ui);</p> <p>ovest: Corte condominiale (sub 1);</p> <p>Per l'unità abitativa di cui al sub 8, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.</p> <p>Per quanto riguarda invece il sub 2 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015. Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato e del suo nucleo familiare.</p> <p>La porzione abitativa di cui al Foglio 06 - mappale 994 sub 08 (A/2) e SUB 2 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupato dal Nucleo Familiare con regolare contratto di locazione.</p> <p>L'accesso alla porzione immobiliare avviene dalla pubblica di via Monte Cigno sn, ed attraverso le parti condominiali (corte e vano scala)</p> <p>Il lotto è stato configurato in coerenza con l'attuale consistenza, conformazione e modalità d'uso del compendio, assumendo quale assetto funzionale quello per cui all'unità abitativa risulta pertinentialmente abbinato un locale autorimessa. Considerato che le due porzioni che compongono il compendio (abitazione e box) risultano catastalmente identificate con suballemi distinti, in ipotesi è astrattamente praticabile anche una commercializzazione separata, mediante formazione di due lotti autonomi: uno costituito dall'unità residenziale e l'altro dall'autorimessa.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 2

| <b>LOTTO N° 2</b><br><b>PREZZO BASE D'ASTA € 109.050,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 6 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 3 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |                |
| UBICAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | comune di Amorosi (BN) alla alla via Monte Cigno s.n.c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Catasto fabbricati:<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 6 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 3 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                |
| DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intestazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota di possesso                                            | Valore quota € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | proprietà 1/1                                                | € 109.050,00   |
| TIPOLOGIA BENI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Porzione abitativa a piano primo con annessa autorimessa a piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SUPERFICIE COMMERCIALE<br>fabbricati con relative pertinenze | Mq 118,00      |
| DESCRIZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile l'integgiato in colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.</p> <p>L'unità abitativa (sub 6) è ubicata al piano primo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a sinistra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi; l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno lamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario,</p> |                                                              |                |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio; in alcuni ambienti è presente impianto di climatizzazione con unità interne del tipo split. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione documentale a cura di tecnici abilitati.</p> <p>In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli oggetti, di distacchi localizzati del copriferro con conseguente ammorbamento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli oggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del copriferro, con successiva finitura), nonché opere di ritinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate.</p> |
| <b>Conformità Catastale:</b>   | <p><b><u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Conformità urbanistica:</b> | <p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>l'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive variante con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011; Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.</p> <p>Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 6, consistente in a) Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto; b) Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano; c) Realizzazione della finestra/lucernario sul confine con la p.lta 947; d) La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;</p> <p>Per quanto al sub 3 si rileva la Mancata - Mancata realizzazione della porta di accesso dal vano scala condominiale;</p>                                                                                                                                                              |
| <b>Confini del lotto:</b>      | <p>Confini del Lotto 2 - Corpo "E":</p> <p>nord: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p>est: Proiezione su P.lta 947 (altra ditta);</p> <p>sud: sub 7 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);</p> <p>ovest: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p>Confini del Lotto 2 - Corpo "B":</p> <p>nord: sub 2 (altra ui);</p> <p>est: P.lta 947 (altra ditta);</p> <p>sud: sub 1 (vano scala condominiale);</p> <p>ovest: Corte condominiale (sub 1);</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>APE:</b>                     | <p>Per l'unità abitativa di cui al sub 6, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.</p> <p>Per quanto riguarda invece il sub 3 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015. Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato e del suo nucleo familiare.</p> |
| <b>Possesso:</b>                | La porzione abitativa di cui al Foglio 04 m.p. 824 sub 04 (A/3) e SUB 3 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupata da familiare con regolare contratto di locazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Accesso alla proprietà :</b> | L'accesso alla porzione immobiliare avviene dalla pubblica di via Monte Cigno sn, ed attraverso le parti condominiali (corte e vano scala)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Divisibilità :</b>           | Il lotto è stato configurato in coerenza con l'attuale consistenza, conformazione e modalità d'uso del compendio, assumendo quale assetto funzionale quello per cui all'unità abitativa risulta pertinenzialmente abbinato un locale autorimessa. Considerato che le due porzioni che compongono il compendio (abitazione e box) risultano catastalmente identificate con subalterni distinti, in ipotesi è astrattamente praticabile anche una commercializzazione separata, mediante formazione di due lotti autonomi: uno costituito dall'unità residenziale e l'altro dall'autorimessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 3

| <b>LOTTO N° 3</b><br><b>PREZZO BASE D'ASTA € 108.650,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Plena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano primo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 7 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 4 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                |
| UBICAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Catasto fabbricati:<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 76,54;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                |
| DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intestazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota di possesso                                            | Valore quota € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | proprietà 1/1                                                | € 108.650,00   |
| TIPOLOGIA BENI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Porzione abitativa a piano primo con annessa autorimessa a piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SUPERFICIE COMMERCIALE<br>fabbricati con relative pertinenze | Mq 118,00      |
| DESCRIZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carrabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica. L'unità abitativa (sub 7) è ubicata al piano primo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a destra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi; l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m. 2,70. Le finiture interne risultano provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e linteeggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. |                                                              |                |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio; in alcuni ambienti è presente impianto di climatizzazione con unità interne del tipo split. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione documentale a cura di tecnici abilitati. In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli oggetti, di distacchi localizzati del coprifermo con conseguente ammaloramento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli oggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del coprifermo, con successiva finitura), nonché opere di ritinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate.</p> |
| Conformità Catastale:   | <p><b><u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE per la porzione di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 7 cat. A/3;</u></b></p> <p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE per la porzione di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 4 cat. C/6;</u></b></p> <p>Si rileva la realizzazione di parete divisoria, con elementi in cartongesso con realizzazione di un piccolo locale deposito.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Conformità urbanistica: | <p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>L'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive variante con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011; Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.</p> <p>Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 7, consistente in a) Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto; b) Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano; c) Realizzazione della finestra/lucernaio sul confine con la p.lla 947; d) La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;</p> <p>Per quanto al sub 4 si rileva Diversa distribuzione interna con la realizzazione di un piccolo divisorio in cartongesso, ottenendo un ripostiglio; inoltre la parete di separazione con il vano scala condominiale, risulta traslata in avanti, realizzata secondo la pianta di ingombro del vano scala stesso;</p>          |
| Confini del lotto:      | <p><b>Confini del Lotto 3 - Corpo "F":</b></p> <p>nord: sub 6 (altra ui) e sub 1 (vano scala condominiale);</p> <p>est: Proiezione su P.lla 947 (altra ditta);</p> <p>sud: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p>ovest: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Confini del Lotto 3 - Corpo "C":</b></p> <p>nord: sub 3 (altra ul) e sub 1 (vano scala condominate);</p> <p>est: P.lla 947 (altra ditta);</p> <p>sud: sub 5 (altra ul);</p> <p>ovest: Corte condominiale (sub 1);</p> <p><b>APE:</b></p> <p>Per l'unità abitativa di cui al sub 7, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.</p> <p>Per quanto riguarda invece il sub 4 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015. Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato e del suo nucleo familiare.</p> <p><b>Possesso:</b></p> <p>La porzione abitativa di cui al Foglio 04 - mappale 824 sub 07 (1/2) e sub 4 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupata da [redacted] a e dal loro nucleo familiare con regolare contratto di locazione;</p> <p><b>Accesso alla proprietà :</b></p> <p>L'accesso alla porzione immobiliare avviene dalla pubblica di via Monte Cigno sn, ed attraverso le parti condominiali (corte e vano scala)</p> <p><b>Divisibilità :</b></p> <p>Il lotto è stato configurato in coerenza con l'attuale consistenza, conformazione e modalità d'uso del compendio, assumendo quale assetto funzionale quello per cui all'unità abitativa risulta pertinenzialmente abbinato un locale autorimessa. Considerato che le due porzioni che compongono il compendio (abitazione e box) risultano catastalmente identificate con subaltri distinti, in ipotesi è astrattamente praticabile anche una commercializzazione separata, mediante formazione di due lotti autonomi: uno costituito dall'unità residenziale e l'altro dall'autorimessa.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 4

| <b>LOTTO N° 4</b><br><b>PREZZO BASE D'ASTA € 107.525,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Piena proprietà di una a porzione immobiliare a destinazione residenziale, con annesso box pertinenziale, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., posta al piano secondo (abitazione) e al piano terra (autorimessa), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte e scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amorosi al Fg. 6, p.lla 964 sub 9 (cat. A/3) e Fg. 6, p.lla 924 sub 5 (cat. C/6), con diritti sulla p.lla 924 sub 1 (BCNC). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |                |
| UBICAZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | comune di Amorosi (BN) alla via Monte Cigno s.n.c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |                |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Catasto fabbricati:<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 9 cat. A/3 Classe 2 Rendita € 426,08;<br>- Foglio 06 mappale 924 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita € 80,57;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                |
| DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Intestazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota di possesso                                            | Valore quota € |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | proprietà 1/1                                                | € 107.525,00   |
| TIPOLOGIA BENI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Porzione abitativa a piano secondo con annessa autorimessa a piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SUPERFICIE COMMERCIALE<br>fabbricati con relative pertinenze | Mq 119,50      |
| DESCRIZIONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, con pertinenziale autorimessa esclusiva, inserita nella maggiore consistenza di un edificio condominiale di recente edificazione sito in Amorosi (BN), alla via Monte Cigno s.n.c., in zona semicentrale completamente urbanizzata e di recente espansione, posta a nord del centro cittadino dal quale dista circa 0,5 km, agevolmente raggiungibile anche a piedi. L'accesso al complesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carabile con cancello metallico ad apertura meccanizzata e accesso pedonale dedicato, con immissione nella corte comune (sub 1), in parte sistemata a verde e in parte destinata ad area di manovra e sosta, pavimentata in calcestruzzo industriale. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole; le tamponature esterne sono in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato in colore paglierino. L'edificio si eleva su quattro livelli fuori terra, essendo presente un sottotetto tecnico al piano terzo, accessibile mediante botola ubicata in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo. L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica. L'unità abitativa (sub 9) è ubicata al piano secondo e vi si accede mediante vano scala condominiale (il condominio non è dotato di ascensore). Giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è posto a destra per chi sale le scale. La distribuzione interna comprende un ambiente unico ingresso-salotto-cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e tre balconi; l'altezza interna netta dei locali è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano provenienti dall'epoca di costruzione e di livello ordinario: partizioni in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; infissi interni in legno lamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio. I balconi sono rifiniti con pavimentazione in clinker 15x15, soglie/davanzali in pietra tipo Trani e ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in colore grigio chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento è alimentato a GPL, mediante serbatoio collocato |                                                              |                |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>nella corte condominiale in apposita aiuola dedicata, con caldaia murale e terminali costituiti da radiatori in alluminio. Sono inoltre presenti impianto citofonico e illuminazione di emergenza. Si precisa, tuttavia, che non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti previste dalla normativa vigente, né la documentazione impiantistica (libretto impianto e verifiche/rapporti di controllo), con conseguente necessità di effettuare opportune verifiche, eventuali adeguamenti e successiva regolarizzazione documentale a cura di tecnici abilitati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                | <p>In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi anomalie costruttive e manutentive, consistenti nella presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di condensa e, in corrispondenza dell'estradosso degli aggetti, di distacchi localizzati del copriferro con conseguente ammoramento delle superfici. Per la correzione di tali vizi si ritiene necessario prevedere interventi puntuali di ripristino delle parti degradate degli aggetti (rimozione delle porzioni incoerenti, trattamento dei ferri e ricostituzione del copriferro, con successiva finitura), nonché opere di ritinteggiatura e sistemazione delle superfici interessate..</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Conformità Catastale:</b>   | <p><b><u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Conformità urbanistica:</b> | <p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>l'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 28 del 02/10/2009 e successive varianti con Permesso di Costruire n. 04 del 22/04/2010 e n. 02 del 17/01/2011; Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 10 del 03/12/2012.</p> <p>Pur rilevando che la certificazione di agibilità richiama graficamente le planimetrie catastali che risultano conformi allo stato dei luoghi, l'analisi dei grafici forniti, riportano lievi variazioni della distribuzione interna per quanto al sub 9, consistente in a) Eliminazione del disimpegno di accesso alla zona notte nella sua parte che dà verso il salotto; b) Si rileva una difformità consistente nella diversa configurazione del ripostiglio ubicato in corrispondenza del pianerottolo: rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, il locale non risulta attribuito in uso esclusivo a un'unica unità immobiliare, bensì è stato suddiviso in due porzioni, ripartite "in asse" e poste a servizio delle due unità presenti sul medesimo piano; c) Realizzazione della finestra\lucernaio sul confine con la p.la 947; d) La porta-finestra che dal salotto accede al balcone è stata realizzata di dimensioni minori;</p> <p>Per quanto al sub 5 si rileva la mancata rappresentazione delle finestre\lucernaio sul versante sud;</p> |
| <b>Confini del lotto:</b>      | <p><b>Confini del Lotto 4 - Corpo "H":</b></p> <p>nord: sub 8 (altra ul) e sub 1 (vano scala condominiale);</p> <p>est: Proiezione su P.la 947 (altra ditta);</p> <p>sud: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p>ovest: Proiezione su corte condominiale (sub 1);</p> <p><b>Confini del Lotto 4 - Corpo "D":</b></p> <p>nord: sub 4 (altra ul);</p> <p>est: P.la 947 (altra ditta);</p> <p>sud: Corte condominiale (sub 1);</p> <p>ovest: Corte condominiale (sub 1);</p> <p>Per l'unità abitativa di cui al sub 9, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>APE:</b></p> <p><b>Possesso:</b></p> <p><b>Accesso alla proprietà :</b></p> <p><b>Divisibilità :</b></p> | <p>Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.</p> <p>Per quanto riguarda invece il sub 5 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015. Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato e del suo nucleo familiare.</p> <p>La porzione abitativa di cui al Foglio 06 mappale 924 sub 09 (A/3) e SUB 5 (C/6), alla data dell'accesso risultava occupato da <span style="float: right;">Nucleo Familiare</span> con regolare contratto di locazione.</p> <p>L'accesso alla porzione immobiliare avviene dalla pubblica di via Monte Cigno sn, ed attraverso le parti condominiali (corte e vano scala)</p> <p>Il lotto è stato configurato in coerenza con l'attuale consistenza, conformazione e modalità d'uso del compendio, assumendo quale assetto funzionale quello per cui all'unità abitativa risulta pertinentialmente abbinato un locale autorimessa. Considerato che le due porzioni che compongono il compendio (abitazione e box) risultano catastalmente identificate con subalterni distinti, in ipotesi è astrattamente praticabile anche una commercializzazione separata, mediante formazione di due lotti autonomi: uno costituito dall'unità residenziale e l'altro dall'autorimessa.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Dichiarazioni Finali

**1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017**

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

**2) Sopralluoghi**

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 21/03/2025 e 01/05/2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 20/01/2026.

**3) Indipendenza e conflitti di interesse**

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/ISIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

20/01/2026

L'Esperto alla stima

**Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia**

