
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **APORTI SRL**

N° Gen. Rep. **63/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

**Allegati: Planimetrie Catastali; Planimetrie Terreni; Ispezione Ipotecaria;
Visure Storiche; Foto Lotti 1; Foto Lotto 2; Foto Lotto 3;
Foto Lotto 4; Foto Lotto 5.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - VIGNETO, 002,
003, 004 - EX P.LLA 344, 005
- FABBRICATI

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A7830
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Categoria: agricolo

sezione censuaria FOGLIANISE foglio 14, particella 345, qualità SEMINATIVO e VIGNETO, classe 3 e 2, superficie catastale 7845 e 34000, reddito dominicale: € 24.31 e 316.07, reddito agrario: € 20.26 e 316.07,

sezione censuaria FOGLIANISE foglio 14, particella 348, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1770, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: € 16.45,

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Categoria: agricolo

sezione censuaria FOGLIANISE foglio 14, particella 347, qualità SEMINATIVO e ULIVETO, classe 3 e 3, superficie catastale 8974 e 2300, reddito dominicale: € 27.81 e 4.75, reddito agrario: € 23.17 e 4.75,

Lotto: 003

Corpo: A (P.LLA 74)

Categoria:

sezione censuaria FOGLIANISE foglio 14, particella 74, qualità SEMINATIVO e PASCOLO, classe 5 e 3, superficie catastale 11625 e 3185, reddito dominicale: € 10.81 e 1.64, reddito agrario: € 21.01 e 0.66,

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)

Categoria: agricolo

sezione censuaria FOGLIANISE foglio 14, particella 447, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 16764, reddito dominicale: € 51.95, reddito agrario: € 43.29,

foglio 14, particella 448, indirizzo via sala, comune FOGLIANISE, categoria C6, classe 5, consistenza 21, superficie 24, rendita € 44.47

Lotto: 005 - FABBRICATI

Corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 14, particella 346, subalterno 2, indirizzo via sala, piano T, comune FOGLIANISE, categoria A3, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 153, rendita € 296.96

foglio 14, particella 346, subalterno 1, indirizzo via sala, comune FOGLIANISE



Corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Categoria: Bene futuro [F]

STESSO LUOGO DI

NASCITA E STESSA DATA., foglio 14, particella 346, subalterno 4, comune FOGLIANISE

Corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

STESSO LUOGO DI

NASCITA E STESSA DATA., foglio 14, particella 346, subalterno 5, scheda catastale TRE, indirizzo via sala, piano T, comune FOGLIANISE, categoria D10, rendita € 906.00

Corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 14, particella 346, subalterno 6, indirizzo via sala, piano T, comune FOGLIANISE, categoria C1, classe 2, consistenza 33 mq, superficie 45, rendita € 395.40

Corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 14, particella 346, subalterno 7, indirizzo via sala, piano 1, comune FOGLIANISE, categoria A3, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 196, rendita € 356.36

Corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 14, particella 346, subalterno 8, indirizzo via sala, piano 1, comune FOGLIANISE, categoria F

2. Stato di possesso

Bene: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 003

Corpo: A (P.LLA 74)

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 005 - FABBRICATI

Corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)



Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Possesso: Occupato da zampelli caterina, con contratto di locazione

Corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Possesso: Occupato da dal figlio con relativa famiglia

Corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Possesso: Occupato da dal figlio con relativa famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: A (P.LLA 74)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - FABBRICATI

Corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Creditori Iscritti: APORTI SRL, APORTI SUBENTRA AD UNICREDIT SPA

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Creditori Iscritti: APORTI SRL, APORTI SUBENTRA AD UNICREDIT SPA

Lotto: 003

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Lotto: 005 - FABBRICATI

5. Comproprietari

Beni: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A (P.LLA 74)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - FABBRICATI

Corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Comproprietari: Nessuno



Corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A (P.LLA 74)

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - FABBRICATI

Corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Misure Penali: NO

Corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Misure Penali: NO

Corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Misure Penali: NO

Corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Misure Penali: NO

Corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Misure Penali: NO

Corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO

Corpo: A (P.LLA 348 e 345)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A (P.LLA 347)

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 003

Corpo: A (P.LLA 74)
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

Corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - FABBRICATI

Corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via sala 43 - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - VIGNETO
Valore complessivo intero: 148.713,35

Lotto: 002
Valore complessivo intero: 17.260,74

Lotto: 003
Valore complessivo intero: 16.812,27

Lotto: 004 - EX P.LLA 344
Valore complessivo intero: 26.057,19

Lotto: 005 - FABBRICATI
Valore complessivo intero: 256.652,60



Beni in **Foglianise (BN)**
Località/Frazione
via sala 43

Lotto: 001 - VIGNETO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (P.LLA 348 e 345).

agricolo sito in via sala 43

Note: LOTTO FORMATO DA DUE TERRENI ADIACENTI.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria FOGLIANISE, foglio 14, particella 345, qualità SEMINATIVO e VIGNETO, classe 3 e 2, superficie catastale 7845 e 34000, reddito dominicale: € 24.31 e 316.07, reddito agrario: € 20.26 e 316.07

Note:

STESSO LUOGO

DI NASCITA E STESSA DATA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria FOGLIANISE, foglio 14, particella 348, qualità vigneto , classe 2, superficie catastale 1770, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: € 16.45

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

, IN

STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

Note generali: vedere certificazione notarile in atti

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA PERIFERICA A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLO IN VICINANZA DI ALVEO FLUVIALE MA IN PROSSIMITA' DI VIABILITA' PROVINCIALE, SCARSAMENTE ABITATA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di APORTI SRL APORTI SUBENTRA AD UNICREDIT SPA contro
A rogito di NOT. IAZEOLLA F in data 30/06/2011 ai
nn. 87710/17886 in data 06/07/2011 ai nn. 7436/1064; Note: comune a tutti i lotti di vendita.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di APORTI SRL contro
Derivante da: PIGNORAMENTO trib. BN iscritto/trascritto a in data 26/09/2022 ai nn.
10070/8346; comune a tutti i lotti di vendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 348 e 345)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A (P.LLA 348 e 345)**

TERRENI CONTIGUI, COLTIVATI ESSENZIALMENTE A VIGNETO, ENTRAMBI CONFINANTI SU DUE LATI CON STRADE COMUNALE, BENE ACCESSIBILI E PREVALENTEMENTE PIANEGGIANTI.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43.615,00**

il terreno risulta di forma NON REGOLARE ed orografia SEMI PIANEGGIANTE

Sistemazioni agrarie VIGNETO

Colture arboree VITI

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO P.LLA 345 VIGNETO	sup reale lorda	34.000,00	1,00	34.000,00
TERRENO P.LLA 348	sup lorda di pavimento	1.770,00	1,00	1.770,00
TERRENO P.LLA 345 SEMINATIVO	sup reale lorda	7.845,00	1,00	7.845,00
		43.615,00		43.615,00

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

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

Per i terreni si prende in considerazione anche il VAM (valore agricolo medio Ag.Entrate).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie on line ed OMI ;

Altre fonti di informazione: tecnici della zona.



8.3 Valutazione corpi:**A (P.LLA 348 e 345). agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.713,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO P.LLA 345 VIGNETO	34.000,00	€ 3,80	€ 129.200,00
TERRENO P.LLA 348	1.770,00	€ 3,80	€ 6.726,00
TERRENO P.LLA 345 SEMINATIVO	7.845,00	€ 1,63	€ 12.787,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.713,35
Valore corpo			€ 148.713,35
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.713,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.713,35

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (P.LLA 348 e 345)	agricolo	43.615,00	€ 148.713,35	€ 148.713,35

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 148.713,35****Lotto: 002**

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A (P.LLA 347).****agricolo sito in via sala 43**

Note: La p.lla 347 ha subito un piccolo esproprio per il passaggio di una stradina per l'accesso al depuratore comunale (non funzionate e sulla p.lla 74).

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria FOGLIANISE, foglio 14, particella 347, qualità SEMINATIVO e ULIVETO, classe 3 e 3, superficie catastale 8974 e 2300, reddito dominicale: € 27.81 e 4.75, reddito agrario: € 23.17 e 4.75

Note: STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca il frazionamento per l'esproprio comunale della stradina di accesso all'ex depuratore (comunale).

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: stralcio stradina dal bene
regolarizzazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

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

STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA e
manca l'esproprio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA PERIFERICA A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLO IN VICINANZA DI ALVEO FLUVIALE MA IN PROSSIMITA' DI VIABILITA' PROVINCIALE, SCARSAMENTE ABITATA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di APORTI SRL APORTI SUBENTRA AD UNICREDIT SPA contro ; Note: COME LOTTO 1 vedere certificazione notariale in atti.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di APORTI SRL contro COME LOTTO 1.



Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 347)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A (P.LLA 347)**

Terreno in pendio, che ha subito nel 2015 limitata inondazione dal torrente lenca, inoltre, ha subito esproprio
stradina comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.274,00**

il terreno risulta di forma TRIANGOLARE ed orografia LEGGERMENTE ACLIVE

Colture erbacee SEMINATVO

Colture arboree ULIVI

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CONSISTENZA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.LLA 347 A SEMINATVO	sup lorda di pavimento	8.974,00	1,00	8.974,00



P.LLA 347 B OLIVETO	sup lorda di pavimento	2.300,00	1,00	2.300,00
		11.274,00		11.274,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

come lotto 1

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A (P.LLA 347). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.610,74.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.LLA 347 A SEMINATI-VO	8.974,00	€ 1,63	€ 14.627,62
P.LLA 347 B OLIVETO	2.300,00	€ 1,70	€ 3.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.537,62
esproprio detrazione del 5.00%			€ -926,88
Valore corpo			€ 17.610,74
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.610,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.610,74

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (P.LLA 347)	agricolo	11.274,00	€ 17.610,74	€ 17.610,74

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.260,74

Lotto: 003

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



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (P.LLA 74).

sito in via sala 43

Note: TERRENO IN PROSSIMITA' DI ALVEO FLUVIALE INONDATO IN DATA OTTOBRE 2015, sul terreno insiste il non funzionante depuratore già espropriato circa 30 anni fa', inoltre ci sono detriti sul terreno per l'inondazione del torrente lenca.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria FOGLIANISE, foglio 14, particella 74, qualità SEMINATIVO e PASCOLO, classe 5 e 3, superficie catastale 11625 e 3185, reddito dominicale: € 10.81 e 1.64, reddito agrario: € 21.01 e 0.66

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento dell'esproprio comunale non in mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: frazionare l'esproprio

regolarizzazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: frazionamento dell'esproprio comunale non riportato in mappa catastale.

Note generali:

STESSO

LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA PERIFERICA A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLO IN VICINANZA DI ALVEO FLUVIALE MA IN PROSSIMITA' DI VIABILITA' PROVINCIALE, SCARSAMENTE ABITATA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: COME LOTTO 1 vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 74)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A (P.LLA 74)**

TERRENO IN PROSSIMITA' DI ALVEO FLUVIALE CON RUDERI DI DEPURATORE dopo INONDAZIONE IN DATA OTTOBRE 2015, detriti limitati di inondazione sul terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.810,00**

il terreno risulta di forma SEMI REGOLARE ed orografia SEMI PIANEGGIANTE

Colture erbacee SPONTANEE

Colture arboree SPONTANEE

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: TERRENO INCOLTO CON DETRITI. frazionamento dell'esproprio comunale non in mappa catastale.



Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CONSISTENZA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
p.lla 74 aa	sup reale lorda	11.625,00	1,00	11.625,00
p.lla 74 ab	sup reale lorda	3.185,00	1,00	3.185,00
		14.810,00		14.810,00

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

come lotto 1

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**A (P.LLA 74).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.162,27.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
p.lla 74 aa	11.625,00	€ 1,63	€ 18.948,75
p.lla 74 ab	3.185,00	€ 0,39	€ 1.242,15
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.190,90
esproprio e inondazion detrazione del 15.00%			€ -3.028,64
Valore corpo			€ 17.162,27
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.162,27
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.162,27

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (P.LLA 74)		14.810,00	€ 17.162,27	€ 17.162,27

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.812,27

Lotto: 004 - EX P.LLA 344

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447).

agricolo sito in via sala 43

Note: TERRENO IN PROSSIMITA' DI ALVEO FLUVIALE INONDATO IN DATA OTTOBRE 2015, oggi frazionato nelle p.lle 447 (terreno) e 448 (porcilaia). Manca il frazionamento dell'esproprio comunale relativamente alla stradina d'accesso al depuratore. Detriti sul terreno causa inondazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria FOGLIANISE, foglio 14, particella 447, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 16764, reddito dominicale: € 51.95, reddito agrario: € 43.29

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 448, indirizzo via sala, comune FOGLIANISE, categoria C6, classe 5, consistenza 21, superficie 24, rendita € 44.47

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: frazionamento dell'esproprio comunale (stradina) non in mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: stradina espropriata

frazionamento: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Manca il frazionamento dell'esproprio comunale relativamente alla stradina d'accesso al depuratore. Detriti sul terreno causa inondazione e problemi intestazione come altri lotti.

Note generali:

STESSO

LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA. Frazionamento dell'esproprio comunale non in mappa catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

LA P.LLA 344 è STATA SOPPRESSA E SOSTITUITA DALLE P.LLE 447 (terreno) e 448 (urbano);



porcilaia). ZONA PERIFERICA A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLO IN VICINANZA DI AL-
VEO FLUVIALE MA IN PROSSIMITA' DI VIABILITA' PROVINCIALE, SCARSAMENTE ABITATA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: COME LOTTO 1 vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)**

TERRENO (p.lla 447) IN PROSSIMITA' DI ALVEO FLUVIALE INONDATO IN DATA OTTOBRE 2015, di forma regolare, contiene al suo interno la p.lla 448 (porcilaia) e confinante con lotto 2 e lotto 3 essendo frapposto (lotto 4) tra i medesimi.

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

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.788,00**
il terreno risulta di forma SEMI REGOLARE ed orografia SEMI PIANEGGIANTE
Colture erbacee SPONTANEE
Colture arboree SPONTANEE

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: TERRENO INCOLTO CON DETRITI

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO P.LLA 447 SEMINATIVO	sup reale lorda	16.764,00	1,00	16.764,00
P.LLA 448 URBANO PORCILAIA	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		16.788,00		16.788,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

come lotto 1

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A (EX P.LLA 344 oggi 448-447). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.407,19.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO P.LLA 447 SEMINATIVO	16.764,00	€ 1,63	€ 27.325,32
P.LLA 448 URBANO PORCILAIA	24,00	€ 84,00	€ 2.016,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.341,32
esproprio ed inondazione detrazione del 10.00%	€ -2.934,13
Valore corpo	€ 26.407,19
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.407,19
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.407,19

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A (EX P.LLA 344 oggi 448-447)	agricolo	16.788,00	€ 26.407,19	€ 26.407,19

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.057,19

Lotto: 005 - FABBRICATI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via sala 43

Note: L'aia dei fabbricati del lotto 5 è la p.lla 346/1, bene comune non censibile che è inclusa nelle valutazioni del lotto 5.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 346, subalterno 2, indirizzo via sala, piano T, comune FOGLIANISE, categoria A3, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 153, rendita € 296.96

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 346, subalterno 1, indirizzo via sala, comune FOGLIANISE

Note: Aia bene comune non censibile graffata ai fabbricati del lotto 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA. IL DISIMPEGNO È STATO RIDOTTO CON LA CREAZIONE DI UN PICCOLO RIPOSTIGLIO E CHIUSURA APERTURA SU



VANO SCALA.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: IL DISIMPEGNO è STATO RIDOTTO CON LA CREAZIONE DI UN PICCOLO RIPOSTIGLIO E CHIUSURA APERTURA SU VANO SCALA.

REGOLARIZZAZIONE PLANIMETRIA: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

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

..... STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA. IL DISIMPEGNO è STATO RIDOTTO CON LA CREAZIONE DI UN PICCOLO RIPOSTIGLIO.

Identificativo corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE).

Bene futuro [F] sito in via sala 43

Note: COLLABENTE, RUDERE A CIELO APERTO, SOLO PIANO TERRA.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STESSO
LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA., foglio 14, particella 346, subalterno 4, comune FOGLIANISE

Note: RUDERE COLLABENTE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRATTASI DI RUDERE A CIELO APERTO CON VECCHIE MURA PERIMETRALI ANCORA IN PIEDI SOLO AL PIANO TERRA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: IN ATTI STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

Identificativo corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA).

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via sala 43

Note: AZIENDA AGRICOLA COMPOSTA DA BENI INSERITI SU TRE SCHEDE CATASTALI. SCHEDA 1 STALLA E FIENILI AL PIANO TERRA SCHEDA 2 DEPOSITI E TETTOIE AL PIANO TERRA + DEPOSITI PIANO PRIMO SCHEDA 3 PORCILE PIANO TERRA + CANTINA PIANO TERRA + DEPOSITO PIANO TERRA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STESSO
LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA., foglio 14, particella 346, subalterno 5, scheda catastale TRE, indirizzo via sala, piano T, comune FOGLIANISE, categoria D10, rendita € 906.00

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SULLA PRIMA SCHEDA, LA STALLA FIENILE VA''
LEGGERMENTE RITOCcata CON UN PICCOLO INCREMENTO DEL DEPOSITO LATTE E DELLA
TETTIO ADIACENTE. SULLA SECONDA SCHEDA IL PRIMO PIANO NON ESISTE SE NON UN RUDERE
DELLA SCALA , AL PIANO TERRA CI SONO SOLO LE DUE TETTOIE ESTERNE MENTRE IL CORPO
CENTRALE E COLLABENTE-PARZIALMENTE DEMOLITO.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: VEDI IRREGOLARITA'

PRATICA CATASTALE: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: INTESTATE A
STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

Identificativo corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO).

Negozi, botteghe [C1] sito in via sala 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 346, subalterno 6, indirizzo via sala, piano T, comune
FOGLIANISE, categoria C1, classe 2, consistenza 33 mq, superficie 45, rendita € 395.40

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: INTESTATE A IN
ATTI STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

Identificativo corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via sala 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 346, subalterno 7, indirizzo via sala, piano 1, comune
FOGLIANISE, categoria A3, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 196, rendita € 356.36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: INTESTATE A STESSO
LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

Identificativo corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE).

Bene futuro [F] sito in via sala 43

Note: unità in costruzione (sub 8). L'unità da completare sarebbe appendice della sub 7 cioè un
ampliamento futuro dell'unità immobiliare al sub 7 infatti usufruisce delle stesse scale e l'accesso
al sub 8 avviene dal sub 7 (attraverso l'abitazione).



Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 346, subalterno 8, indirizzo via sala, piano 1, comune FOGLIANISE, categoria F

Informazioni in merito alla conformità catastale: INTESTATE A
STESSO LUOGO DI NASCITA E STESSA DATA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA PERIFERICA A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLO IN VICINANZA DI ALVEO FLUVIALE MA IN PROSSIMITA' DI VIABILITA' PROVINCIALE, SCARSAMENTE ABITATA. IL LOTTO 5 SI COM-PONE DI FABBRICATI STRETTAMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLARISTRUTTURATI E NON CON CONTRIBUTI LEGGE 219/81 I FABBRICATI DEL LOTTO 5 SONO TUTTI GRAFFATI ALL'AIA IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI FG 14 P.LLA 346 DI 4257 MQ ED AL CATASTO URBANO P.LLA 346/1, BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Bene futuro [F] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Negozi, botteghe [C1] sito in Foglianise (BN), via sala 43



Occupato da zampelli caterina, con contratto di locazione

Identificativo corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Occupato da dal figlio con relativa famiglia

Identificativo corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Bene futuro [F] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Occupato da dal figlio con relativa famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata contro ; Note: vedi LOTTO 1 vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata contro ; Note: come lotto 1 vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: COME LOTTO 1 vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: come il LOTTO 1 vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: vedi formalità LOTTO 1 (uguali) vedere certificazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: vedere LOTTO 1 vedere certificazione notarile in atti .

Dati precedenti relativi ai corpi: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Bene futuro [F] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Negozi, botteghe [C1] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Bene futuro [F] sito in Foglianise (BN), via sala 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via sala 43

Numero pratica: decreto n.8 del 23/05/1986 prot.1822 Comune di Foglianise



Intestazione: de nunzio marco
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/01/1984 al n. di prot. 81
Rilascio in data 23/05/1986 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Bene futuro [F] sito in via sala 43

Numero pratica: NON PERVENUTA in comune. opere realizzate ante 1967
NOTE: NON REPERITA DOCUMENTAZIONE IN MERITO AL SUB 4, COSTRUZIONE ANTECEDENTE ANNI 1967
Dati precedenti relativi ai corpi: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via sala 43

Numero pratica: nessuna pratica rinvenuta. opere realizzati ente 1967
Dati precedenti relativi ai corpi: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via sala 43

Numero pratica: decreto n.8 del 23/05/1986 prot.1822 Comune di Foglianise
Intestazione: de nunzio marco
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Vale solo per la cantina al piano terra sulla terza scheda catastale.
Dati precedenti relativi ai corpi: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Negozi, botteghe [C1] sito in via sala 43

Numero pratica: prot.n.2067 del 12/4/2019 e variante prot.n.2285 del 26-04-2019
Intestazione: zampelli caterina
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE
Oggetto: variante
Abitabilità/agibilità in data 27/02/2020 al n. di prot. 1152
Dati precedenti relativi ai corpi: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Negozi, botteghe [C1] sito in via sala 43

Numero pratica: decreto n.8 del 23/05/1986 prot.1822 Comune di Foglianise
Intestazione: de nunzio marco
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via sala 43

Numero pratica: decreto n.8 del 23/05/1986 prot.1822 Comune di Foglianise
Intestazione: de nunzio marco
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: r
Per lavori: RICOSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/01/1984 al n. di prot. 81
Rilascio in data 23/05/1986 al n. di prot.



NOTE: prot.n.2067 del 12/4/2019 e variante prot.n.2285 del 26-04-2019 pratiche edilizie per realizzare il piano terra del sub 7 (scala ed ingresso)

Dati precedenti relativi ai corpi: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Bene futuro [F] sito in **via sala 43**

Numero pratica: decreto n.8 del 23/05/1986 prot.1822 Comune di Foglianise

Intestazione: de nunzio marco

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/1984 al n. di prot. 81

Rilascio in data 23/05/1986 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedi conformità urbanistica. rispetto al progetto di ristrutturazione e ricostruzione L.219/81, troviamo un vano letto al posto del deposito grano, un ripostiglio non in pianta progettuale che chiude anche l'apertura di progetto su vano scala.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Bene futuro [F]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: COSTRUZIONE ANTE 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Fabbricati per attività agricole [D10]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: SI DEVONO ELIMINARE DEL TUTTO I LOCALI DEMOLTI PER RICOSTRUZIONE FUORI SITO POST SISMA (PROGETTO LEGGE 219/81)

Dati precedenti relativi ai corpi: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: modifiche interne rispetto all'assentito comunale bagno con ripostiglio dove c'era l'autorizzata cucina, modifiche anche alla sala pranzo con nuova apertura su cucina dove era autorizzato un w. c. e deposito dove era autorizzata stanza. presenza di vano porta per ingresso al sub 8 in costruzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Bene futuro [F]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto di ristrutturazione e ricostruzione I.219/81, troviamo un vano letto al posto del deposito grano, un ripostiglio non in pianta progettuale che chiude anche l'apertura di progetto su vano scala.

Regolarizzabili mediante: scia o dia in sanatoria o di ripristino

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	COSTRUZIONE ANTE 1967.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B (P.LLA 346/4 RUDERE)

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: SI DEVONO ELIMINARE DEL TUTTO I LOCALI DEMOLTI PER RICOSTRUZIONE POST SISMA (PROGETTO LEGGE 219/81) E RICOSTRUZIONE FUORI SITO.

Dati precedenti relativi ai corpi: C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	zona agricola
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE



	A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	zona agricola
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne rispetto all'assentito comunale bagno con ripostiglio dove c'era l'autorizzata cucina, modifiche anche alla sala pranzo con nuova apertura su cucina dove era autorizzato un w. c. e deposito dove era autorizzata stanza. presenza di vano porta per ingresso al sub 8 in costruzione.

Regolarizzabili mediante: scia o dia in sanatoria

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. 42 DEL 30/11/93 e D. PRESIDENZIALE PROVINCIA BN N.7041 DEL 14-03-95 BURC 1 DEL 27-3-95
Zona omogenea:	zona agricola
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 MC/MQ ABITAZ. E 0.07 MC/MQ PERTINENZE A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)**

abitazione inserita in un fabbricato in muratura portante in tufo, solai in c.a. e tetto a falde inclinate adeguato strutturalmente con fondi legge 219-81. fabbricato ancora in fase di completamento. l'abitazione in oggetto, al piano terra-rialzato, internamente è costituita da un bagno, 2 camere da letto, vano pranzo, vano cucina, corridoio e disimpegno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante anni 70

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta completo di finiture al suo interno con qualche traccia di umidità nel corridoio, dotata dei classici gl'impianti tecnologici risalenti agli anni '80. Infissi esterni in alluminio con persiane oscuranti, camino e stufe a gas (gpl) per il riscaldamento e per cucinare, acqua sanitaria da boiler elettrico. rete fognaria collegata a pozzo nero. pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, tinteggiature varicolori, porte interne in legno tamburato e sanitari in ceramica.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ANNI 80
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CAMINO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE P.T. P.LLA 346 SUB 2	sup lorda di pavimento	153,00	1,00	153,00
		153,00		153,00

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **B (P.LLA 346/4 RUDERE)**

RUDERE RETTANGOLARE COMPOSTO DAI SOLI MURI PERIMETRALI IN PIETRA E DI ANTICA MANIFATTURA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**
E' posto al piano: TERRA
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 3

Stato di manutenzione generale: RUDERE

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

dimensioni catastali. COLLABENTE, RUDERE A CIELO APERTO, SOLO PIANO TERRA.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rudere	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00



Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)**

AZIENDA AGRICOLA COMPOSTA DA BENI INSERITI SU TRE SCHEDE CATASTALI P.LLA 346/5 SCHEDE 1 STALLA E FIENILI AL PIANO TERRA COMPOSTI DA MATTONI DA COSTRUZIONE PREFABBRICATI E COPERTURA CAPRIATE IN FERRO SORMONTATE DA LASTRE ONDULATE PRECARI, ESTERMANENTE LA STALLA SONO APPOGGIATE ALTRE STRUTTURE PRECARI IN LEGNO -LAMIERA-MATTONI-SOLAI IN C.A. SCHEDE 2 DEPOSITI E TETTOIE AL PIANO TERRA PARZIALMENTE DEMOLITI, ESISTONO SOLO LE DUE PRECARI TETTOIE ESTERNE CHE POGGIANO SU MURI DEL CORPO CENTRALE PARZIAMENTE DEMOLITO + DEPOSITI PIANO PRIMO COMPLETAMENTE DEMOLITI ESISTONO SOLO MURI PERIMETRALI PARZIALI E PRECARI. SOLO IL CORPO SCALA POSTERIORE (FORNO -DEPOSITO) è IN LOCO MA IN CONDIZIONI FATISCENTI. SCHEDE 3 PORCILE PIANO TERRA CON MURI IN TUFO E COPERTURA IN LEGNO SORMONTATO DA TEGOLE + CANTINA AL PIANO TERRA INSERITA NEL FABBRICATO RICOSTRUITO CON FONDI L-219/81 + DEPOSITO IN BUONE CONDIZIONI AL PIANO TERRA DI ALTEZZA 7 METRI IN MURATURA DI TUFO E TETTO LIGNEO CON TEGOLE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **PIENA PROPRIETÀ**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **522,10**

E' posto al piano: **TUTTI AL PIANO TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: epoche diverse antecedenti anni 70-80

ha un'altezza utile interna di circa m. STALLA HM =4.65, DEPOSITI = 2.50, PORCILE 1.80 MEDIA, CANTINA = 3.20, DEPOSITO=7

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUB 5 STALLA-FIENILE scheda 1	sup lorda di pavimento	295,76	0,63	186,33
SUB 5 VECCHI tettoie PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	82,16	0,20	16,43
SUB 5 VECCHI DEPOSITI PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	0,00	1,00	0,00
SUB 5 PORCILE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	42,64	0,40	17,06
SUB 5 CANTINA PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	70,18	0,25	17,55
SUB 5 DEPOSITO PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	31,36	0,30	9,41
		522,10		246,77

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)**

Unità inserita al piano terra di in un fabbricato in muratura portante in tufo, solai in c.a. e tetto a falde inclinate adeguato strutturalmente con fondi legge 219-81. fabbricato ancora in fase di completamento. L'unità (negozi) in oggetto, al piano terra-rialzato, internamente è costituita da un bagno, piccolo disimpegno e 2 vani (1 vendita + 1 lavoro). Il locale al suo interno risulta completo nelle finiture e di buona qualità generale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anni 80

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.75



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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenze catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio macelleria	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)**

Unità abitativa (sub 7) inserita al piano primo di un fabbricato in muratura portante in tufo, solai in c.a. e tetto a falde inclinate adeguato strutturalmente con fondi legge 219-81. Fabbricato ancora in fase di completamento. L'unità in oggetto, al piano primo, internamente è costituita da un bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, e 2 vani letto, pranzo, cucina, deposito (allo stato grezzo) e balconata su fronte principale. Si accede all'abitazione dal piano terra attraverso un corridoio d'ingresso e vano scala (sub 7) che serve anche la porzione in costruzione al piano primo (sub 8) Il locale al suo interno risulta completo nelle finiture e di buona qualità generale, con pavimenti, rivestimenti e tinteggiature di sufficiente qualità, infissi esterni in pvc con vetro camera e sportelli oscuranti a doghe, porte interne in legno tamburato. L'unità immobiliare è stata completata presumibilmente nel 2024. Impianti tutti in sede con termo-camino per il riscaldamento e gas gpl (bombola) per cucina.



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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: appartamento 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termocamino
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenze catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione ed ingresso + scale	sup lorda di pavimento	176,00	1,00	176,00
deposito grezzo piano primo sub 7	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
		196,00		182,00

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)**

Unità abitativa (sub 8) inserita al piano primo di un fabbricato in muratura portante in tufo, solai in c.a. e tetto a falde inclinate adeguato strutturalmente con fondi legge 219-81. Fabbricato ancora in fase di completamento. L'unità in oggetto, al piano primo, internamente dovrebbe essere composta da tre vani ma essendo allo stato grezzo potrebbe subire cambiamenti. Si segnala che Mancano infissi, porte, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature e tutti gl'impianti, inoltre, si accedrebbe da disimpegno del sub 7. Si accede all'abitazione dal piano terra attraverso un corridoio d'ingresso e vano scala (sub 7) che serve anche la porzione in costruzione al piano primo (sub 8).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,25**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anni 80

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZE CATASTALI



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sub 8 piano 1	sup lorda di pavimento	117,25	1,00	117,25
		117,25		117,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

come lotto 1

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.850,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE P.T. P.LLA 346 SUB 2	153,00	€ 500,00	€ 76.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.500,00
VETUSTA' E ADEGUAMENTI detrazione del 10.00%			€ -7.650,00
Valore corpo			€ 68.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.850,00

B (P.LLA 346/4 RUDERE). Bene futuro [F]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
rudere	13,00	€ 1,00	€ 13,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.000,00
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA). Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.677,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUB 5 STALLA-FIENILE	186,33	€ 240,00	€ 44.719,20



scheda 1

SUB 5 VECCHI tettoie PIANO TERRA	16,43	€ 240,00	€ 3.943,20
SUB 5 VECCHI DEPOSITI PIANO PRIMO	0,00	€ 1,00	€ 0,00
SUB 5 PORCILE PIANO TERRA	17,06	€ 240,00	€ 4.094,40
SUB 5 CANTINA PIANO TERRA	17,55	€ 500,00	€ 8.775,00
SUB 5 DEPOSITO PIANO TERRA	9,41	€ 500,00	€ 4.705,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vetusta' detrazione del 25.00%			€ 66.236,80 € -16.559,20
Valore corpo			€ 49.677,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.677,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.677,60

D (P.LLA 346/6 NEGOZIO). Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio macelleria	45,00	€ 300,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo stato manutentivo aumento del 20.00%			€ 13.500,00 € 2.700,00
Valore corpo			€ 16.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.200,00

E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione ed ingresso + scale	176,00	€ 500,00	€ 88.000,00
deposito grezzo piano primo sub 7	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.000,00
Valore corpo			€ 91.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.000,00

F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE). Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.175,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub 8 piano 1	117,25	€ 500,00	€ 58.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo lavori completamento detrazione del 40.00%			€ 58.625,00 € -23.450,00
Valore corpo			€ 35.175,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 35.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.175,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (P.LLA 346/2 ABITAZIONE)	Abitazione di tipo economico [A3]	153,00	€ 68.850,00	€ 68.850,00
B (P.LLA 346/4 RUDERE)	Bene futuro [F]	13,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
C (P.LLA 346/5 AZIENDA AGRICOLA)	Fabbricati per attività agricole [D10]	246,77	€ 49.677,60	€ 49.677,60
D (P.LLA 346/6 NEGOZIO)	Negozi, botteghe [C1]	45,00	€ 16.200,00	€ 16.200,00
E (P.LLA 346/7 ABITAZIONE)	Abitazione di tipo economico [A3]	182,00	€ 91.000,00	€ 91.000,00
F (P.LLA 346/8 ABITAZIONE IN COSTRUZIONE)	Bene futuro [F]	117,25	€ 35.175,00	€ 35.175,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 256.652,60

Allegati

Allegati: Planimetrie Catastali; Planimetrie Terreni; Ispezione Ipotecaria; Visure Storiche; Foto Lotti 1; Foto Lotto 2; Foto Lotto 3; Foto Lotto 4; Foto Lotto 5.

Data generazione:
01-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

