

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

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L**

contro:

N° Gen. Rep. **53/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice LANDOLFI VINVENZO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Arch. Rita Maio  
**Codice fiscale:** MAIRTI72R48A783C  
**Studio in:** Via Napoli 110 - Benevento  
**Email:** architetto.ritamaio@gmail.com  
**Pec:** rita.maio@archiworldpec.it

---



## INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2

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

, indirizzo Località Masiello Tordiglione, piano T, comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie Tot. 215mq escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 192,90

**Corpo:** F 8 p.IIa 685 sub-3

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

, indirizzo LOCALI-TA' MASIELLO TORDIGLIONE, piano 1, comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, su-perficie 143 mq Tot aree scoperte 135 mq, rendita € 257,20

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-4

**Categoria:** Cantina [CN]

, indirizzo località Masiello Tordiglione, piano S1, comune Bonito, categoria C/2, classe 1, consistenza 92 mq, superficie 138 mq, rendita € 123.54

**Corpo:** F.8 p.IIa 686

**Categoria:** agricolo

particella 686, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 402, reddito dominicale: € 3.22, reddito agrario: € 1.97,

**Bene:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 002

**Corpo:** F 8 p.IIa 688

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

, indirizzo LOCALITA' MASI-ELLO TORDIGLIONE, comune Bonito, categoria C/3, classe U, consistenza 390 mq, superficie 419 mq, rendita € 1.087,66

**Corpo:** F. 8 p.IIa 690

**Categoria:** Terreno agricolo

, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 375, reddito dominicale: € 3.00, reddito agrario: € 1.84,

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Corpo:** F. 8 p.IIa 687

**Categoria:** agricolo

, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 3139, reddito dominicale: € 25.13, reddito agrario: € 15.40,



**Corpo:** F. 8 p.IIa 684  
**Categoria:** **Terreno** agricolo  
, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1185, reddito dominicale: € 9.49, reddito agrario: € 5.81,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** F 8 p.IIa 685 sub-3  
**Possesso:** Libero

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-4  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** F.8 p.IIa 686  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 002

**Corpo:** F 8 p.IIa 688  
**Possesso:** Occupato da Luca, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** F. 8 p.IIa 690  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Corpo:** F. 8 p.IIa 687  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** F. 8 p.IIa 684  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** F 8 p.IIa 685 sub-3  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-4  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** F.8 p.IIa 686  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032



**Lotto:** 002

**Corpo:** F 8 p.Ila 688

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

**Corpo:** F. 8 p.Ila 690

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

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Corpo:** F. 8 p.Ila 687

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

**Corpo:** F. 8 p.Ila 684

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001

**Corpo:** F. 8 p.Ila 685 sub-2

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCAPULIA SPA sede San severo (FG), Equitalia Polis SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino, BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG)

**Corpo:** F 8 p.Ila 685 sub-3

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCAPULIA SPA sede San severo (FG), Equitalia Polis SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino, BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG)

**Corpo:** F. 8 p.Ila 685 sub-4

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCAPULIA SPA sede San severo (FG), Equitalia Polis SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino, BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG)

**Corpo:** F.8 p.Ila 686

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCAPULIA SPA sede San severo (FG), Equitalia Polis SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino, BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG)

**Bene:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 002

**Corpo:** F 8 p.Ila 688

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCAPULIA SPA Sede san Severo (FG), EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO sede Avellino, BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG)

**Corpo:** F. 8 p.Ila 690

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCAPULIA SPA Sede san Severo (FG), EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO sede Avellino, BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG)

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Corpo:** F. 8 p.Ila 687

**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCA PULIA SPS sede San Severo (FG), EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino, BANCA APULIA SPA



sede San Severo (FG)

**Corpo:** F. 8 p.IIa 684**Creditori Iscritti:** Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, BANCA PULIA SPS sede San Severo (FG), EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli, EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino, BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG)**5 Comproprietari****Beni:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032**Lotto:** 001**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F 8 p.IIa 685 sub-3

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-4

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F.8 p.IIa 686

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032**Lotto:** 002**Corpo:** F 8 p.IIa 688

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F. 8 p.IIa 690

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032**Lotto:** 003**Corpo:** F. 8 p.IIa 687

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F. 8 p.IIa 684

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032**Lotto:** 001**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2**Misure Penali:** NO**Corpo:** F 8 p.IIa 685 sub-3**Misure Penali:** NO**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-4**Misure Penali:** NO**Corpo:** F.8 p.IIa 686**Misure Penali:** NO

**Beni:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 002

**Corpo:** F 8 p.IIa 688

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F. 8 p.IIa 690

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Corpo:** F. 8 p.IIa 687

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F. 8 p.IIa 684

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F 8 p.IIa 685 sub-3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F.8 p.IIa 686

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 002

**Corpo:** F 8 p.IIa 688

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F. 8 p.IIa 690

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Corpo:** F. 8 p.IIa 687

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F. 8 p.IIa 684

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 218.941,73

**Bene:** - LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 263.607,25

**Bene:** - Località Masiello Tordiglione - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero:** 429,34



Beni in **Bonito (AV)**  
Località/Frazione **Località Masiello Tordiglione**

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: F. 8 p.Ila 685 sub-2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV) CAP: 83032 frazione: Località Masiello Tordiglione

**Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:, indi-rizzo Località Masiello Tordiglione, piano T, comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie Tot. 215mq escluse aree scoperte 119 mq, rendita € Euro 192,90

Derivante da: Costituzione del 10.08.2007 Pratica n. AV0207799 in atti dal 10.08.2007 costituzione (n.3390.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.Ila 685 confina a Nord con le p.Ile 686-690 ad Est con la p.Ila 287 ad Ovest con la p.Ila 688 e a Sud con la p.Ila 684

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una diversa distribuzione degli spazi interni:

- realizzazione di una seconda camera da letto.
- modifica prospetto laterale attraverso la realizzazione di una finestra.
- demolizione tramezzo zona giorno affinché ingresso e soggiorno diventino un unico open space.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale Planimetria Socfa

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria diversa distribuzione degli spazi

DIRITTI CATASTALI: € 100,00

ONORARIO TECNICO: € 800,00

Oneri Totali: € **900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile staggito, riportato al NCEU del comune di Bonito (AV) al F. 8 p.Ila 685 sub-2, da una prima verifica fatta confrontando le planimetrie agli atti e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo di accesso, la sottoscritta ha riscontrato le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.



**Identificativo corpo: F 8 p.Ila 685 sub-3.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Masiello Tordiglione**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE, piano 1, comune Bonito, categoria A/4, classe 3, con-sistenza 6 vani, superficie 143 mq Tot aree scoperte 135 mq, rendita € 257,20

Derivante da: Costituzione del 10.08.2007 Pratica n. AV0207799 in atti dal 10.08.2007 Costituzione n.3390.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.Ila 685 confina a Nord con le p.Ile 686-690 ad Est con la p.Ila 287 ad Ovest con la p.Ila 688 e a Sud con la p.Ila 684

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una diversa distribuzione degli spazi interni:

- realizzazione di una seconda camera da letto
- è stato realizzato un bagno nella camera da letto principale
- demolizione tramezzo zona giorno affinché ingresso e soggiorno diventino un unico open space.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale Planimetria Socfa

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria diversa distribuzione degli spazi

DIRITTI CATASTALI: € 100,00

ONORARIO TECNICO: € 800,00

Oneri Totali: € **900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile staggito, riportato al NCEU del comune di Bonito (AV) al F. 8 p.Ila 685 sub-3, da una prima verifica fatta confrontando le planimetrie agli atti e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo di accesso, la sottoscritta ha riscontrato le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

**Identificativo corpo: F. 8 p.Ila 685 sub-4.**

**Cantina [CN] sito in frazione: Località Masiello Tordiglione**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Tordiglione, piano S1, comune Bonito, categoria C/2, classe 1, consistenza 92 mq, superficie 138 mq, rendita € 123.54

Derivante da: Altre del 16.10.2007 Pratica n. AV0246815 in atti dal 16.10.2007 Creazione del Piano Seminterrato n. 4387.1/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.Ila 685 confina a Nord con le p.Ile 686-690 ad Est con la p.Ila 287 ad Ovest con la p.Ila 688 e a Sud con la p.Ila 684



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Territoriale per la p.lla 685 sub 4 la consulente non ha reperito alcuna documentazione, in quanto la planimetria catastale risulta mancante. E' necessario presentare una nuova planimetria tramite pratica variazione catastale con causale "Planimetria mancante"

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale - DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria mancante

Diritti Catastali: € 100,00

Spese Tecniche: € 800,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità catastale.

**Identificativo corpo: F.8 p.lla 686.**

**agricolo sito in frazione: Località Masiello Tordiglione**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 402, reddito dominicale: € 3.22, reddito agrario: € 1.97

Derivante da: Atto Amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 12.07.2004 Pubblico ufficiale Tribunale di Ariano Irpino (AV) Repertorio n. 570 Decreto di trasferimento immobili (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1200.1/2004 Reparto PI di Avellino in atti 11.08.2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il lotto viene utilizzato come parcheggio a servizio dell'abitazione, significa che c'è una difformità tra destinazione catastale e uso reale.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Passare da terreno agricolo a corte.

Diritti Catastali - Spese Tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

I beni oggetto di stima sono siti nel comune di Bonito (AV), identificati catastalmente al F.8 p.lla 685 sub 2-3-4 e p.lla 686. La zona dove sono ubicati i beni è posta nella zona Extraurbana/LA PARTE RURALE del comune di Bonito. La zona è a vocazione agricola, infatti troviamo distese enormi di terreni coltivati con case sparse. Per raggiungere l'immobile oggetto di stima bisogna percorrere la Strada Provinciale 106.

**Caratteristiche zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA normale

**Area urbanistica:** Agricola/Espansione privata a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia, scuola primaria (elementare), Farmacia- Ufficio Postale-

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Melito Irpino-Grottaminarda-Mirabella Eclano-Apice.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Calore e di Ufita.

**Attrazioni storiche:** la Torre Normanna, un residuo dell'antico castello, la Chiesa dell'Assunta, anche



conosciuta come Chiesa Madre, e la Cappella di Vincenzo Camuso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus La linea 25 di Air Campania collega Grottaminarda, Treno È possibile raggiungere Bonito da Napoli in treno

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: F. 8 p.IIa 685 sub-2**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: F 8 p.IIa 685 sub-3**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: F. 8 p.IIa 685 sub-4**  
**Cantina [CN] sito in Bonito (AV),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: F.8 p.IIa 686**  
**agricolo sito in Bonito (AV),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto ai nn. 8518/7188; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con-

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro; Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.036,46; Note: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCAPULIA SPA sede San severo (FG) contro; Im-porto ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn.8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis SPA sede Napoli; Importo ipoteca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn.20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis S.P.A. sede Na-poli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino Importo ipoteca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. 602/1973 mod. da D.LGS. 46/99 e da D.LGS 193/01) iscritta ai nn.1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino Spa sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG contro Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (concessione



a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn.18862/2955 in data 1° ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.la 685 sub-2

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto ai nn. 8518/7188; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro; Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.036,46; Note: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCAPULIA SPA sede San severo (FG) contro; Im-porto ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn.8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis SPA sede Napoli contro; Importo ipoteca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn.20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis S.P.A. sede Na-poli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino contro; Importo ipoteca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. 602/1973 mod. da D.LGS. 46/99 e da D.LGS 193/01) iscritta ai nn.1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino Spa sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG) contro; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn.18862/2955 in data 1° ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.la 685 sub-3

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto ai nn. 8518/7188; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro; Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.036,46; Note: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCAPULIA SPA sede San severo (FG) contro; Im-porto ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo)



iscritta ai nn.8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis SPA sede Napoli contro; Importo ipoteca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn.20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis S.P.A. sede Na-poli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino contro; Importo ipoteca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. 602/1973 mod. da D.LGS. 46/99 e da D.LGS 193/01) iscritta ai nn.1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino Spa sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG contro; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn.18862/2955 in data 1° ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.lla 685 sub-4

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto ai nn. 8518/7188; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.036,46; Note: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCAPULIA SPA sede San severo (FG) contro; Im-porto ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn.8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis SPA sede Napoli contro; Importo ipoteca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn.20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis S.P.A. sede Na-poli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino contro; Importo ipoteca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. 602/1973 mod. da D.LGS. 46/99 e da D.LGS 193/01) iscritta ai nn.1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino Spa sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA S.P.A. sede San Severo (FG contro Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn.18862/2955 in data 1° ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.



Dati precedenti relativi ai corpi: F.8 p.IIa 686

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** F. 8 p.IIa 685 sub-2  
**sito in Bonito (AV),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risultano spese di gestione condominiali.

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

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

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** dato non reperito

**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 8 p.IIa 685 sub-3  
**sito in Bonito (AV),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risultano spese di gestione condominiali.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano spese di gestione condominiali. Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** dato non reperito

**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. 8 p.IIa 685 sub-4  
**sito in Bonito (AV),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risultano spese di gestione condominiale.

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

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

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** dato non reperito

**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.8 p.IIa 686  
**agricolo sito in Bonito (AV),**

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



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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Costituzione del 10.08.2007 Pratica n. AV0207799 in atti dal 10.08.2007 Costituzione n. 3390.1/2007

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.la 685 sub-2

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Costituzione del 10.08.2007 Pratica n. AV0207799 in atti dal 10.08.2007 Costituzione n. 3390.1/2007

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.la 685 sub-3

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i). Note: (ALTRE) del 16.10.2007 Pratica n. AV0246815 in atti dal 16.10.2007 Creazione del Piano seminterrato (n. 4387.1/2007)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.la 685 sub-4

**Titolare/Proprietario** ad oggi (attuale/i proprie-tario/i). In forza di Atto.

Note: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12.07.2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO IRPIN Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 570 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 12001.1/2004 Repato PI di Avellino in atti dal 11. 08..2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F.8 p.la 686

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'ufficio tecnico del comune di Bonito non ha reperito alcuna documentazione quali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della presente perizia, come da denuncia sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico allegata alla presente relazione. Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'epoca di costruzione. Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata realizzata una seconda camera da letto, modificando anche il prospetto laterale con l'apertura di una finestra.

Regolarizzabili mediante: Perizia Giurata/Scia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Scia in sanatoria-Sanzioni-Diritti-Spese tecniche: € 6.500,00

Salvo conguagli da parte dell'amministrazione



Oneri Totali: € 6.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Premesso che ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.lla 685 sub-2

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'ufficio tecnico del comune di Bonito non ha reperito alcuna documentazione quali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della presente perizia, come da denuncia sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico allegata alla presente relazione. Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'epoca di costruzione. Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata realizzata una seconda camera da letto, ed un bagno nella camera principale, inoltre, nella zona giorno è stato creato un open space attraverso la demolizione di un tramezzo che separava il soggiorno dall'ingresso.

Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria

Cila in sanatoria-Sanzioni-Diritti-Spese tecniche: € 3.000,00

Salvo conguagli da parte dell'amministrazione: € 0,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Premesso che ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.lla 685 sub-3

#### Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'ufficio tecnico del comune di Bonito non ha reperito alcuna documentazione quali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della presente perizia, come da denuncia sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico allegata alla presente relazione. Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'epoca di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Perizia Giurata

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Premesso che ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.lla 685 sub-4

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F.8 p.lla 686 Terreno agricolo

## 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022



Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla presente relazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8.00 ml

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'ufficio tecnico del comune di Bonito non ha reperito alcuna documentazione quali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della presente perizia, come da denuncia sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico allegata alla presente relazione. Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'epoca di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Perizia Giurata

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Premesso che ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità urbanistica.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.la 685 sub-2

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla presente relazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8.00 ml

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'ufficio tecnico del comune di Bonito non ha reperito alcuna documentazione quali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della presente perizia, come da denuncia sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico allegata alla presente relazione. Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'epoca



di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Perizia Giurata

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Premesso che ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità urbanistica.**

Dati precedenti relativi ai corpi: F 8 p.la 685 sub-3

### Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8.00 ml

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'ufficio tecnico del comune di Bonito non ha reperito alcuna documentazione quali titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto della presente perizia, come da denuncia sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico allegata alla presente relazione. Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato che ne attesti l'epoca di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Perizia Giurata

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Premesso che ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità urbanistica.**

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 8 p.la 685 sub-4

### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del



	09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: F.8 p.IIa 686

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F. 8 p.IIa 685 sub-2**

L'immobile è costituito da un abitazione di tipo civile, trattasi di fabbricato indipendente, identificato catastalmente al F. 8 p.IIa 685 sub-2, ubicato a Bonito (AV) lungo la Strada Provinciale 106 alla Locatità Masiello Tordiglione n. 170, con annessa area pertinenziale antistante l'immobile identificata catastalmente al F. 8 p.IIa 686, adibita a parcheggio sulla quale insiste il prospetto principale dell'immobile con relativo ingresso. Il fabbricato è in muratura portante di tufo, esso è composto da un piano seminterrato a uso deposito/ cantina, un piano terra ed un piano primo. Le due unità abitative che compongono l'immobile sono indipendenti tra loro. L'unità immobiliare staggita è posta al piano terra così composta, per la zona giorno di un ingresso-soggiorno da cui si accede ad un ampio terrazzo e cucina, per la zona notte da un disimpegno che consente l'accesso alle tre camere da letto ed il bagno. L'abitazione è dotata di finiture civili di buona qualità, di impianto idrico, termico e idraulico che a seguito della sola ispezione visiva sono risultati funzionanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,80**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperito

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperito

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 170; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parte murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero immobile non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado importanti, a meno di qualche fenomeno superabile con ordinari interventi di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Note: zona notte
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperito
Note	Funzionante ma non è stato possibile costatarne la conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non reperito
Note	Funzionante ma non è stato possibile costatarne la conformità.

**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:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato a uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato a uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: - 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;

- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;

- 60% delle verande;

- 15% dei giardini di appartamento;

- 10% dei giardini di ville e villini.

Quindi la consulente effettuerà la stima del bene tenendo conto anche delle irregolarità in quanto sanabili sotto il profilo urbanistico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	121,40	1,00	121,40
Balconi	sup reale lorda	17,40	0,25	4,35
		<b>138,80</b>		<b>125,75</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Bonito

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 405 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 475 €/mq



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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F 8 p.IIa 685 sub-3**

L'immobile è costituito da un abitazione di tipo civile, trattasi di fabbricato indipendente, identificato catastalmente al F. 8 p.IIa 685 sub-3, ubicato a Bonito (AV) lungo la Strada Provinciale 106 alla Locatità Masiello Tordiglione n. 170. con annessa area pertinenziale antistante l'immobile identificata catastalmente al F. 8 p.IIa 686, adibita a parcheggio sulla quale insiste il prospetto principale dell'immobile con relativo ingresso. Il fabbricato è in muratura portante di tufo, esso è composto da un piano seminterrato a uso deposito/ cantina, un piano terra ed un piano primo. Le due unità abitative che compongono l'immobile sono indipendenti tra loro. L'unità immobiliare staggita è posta al piano primo così composta, per la zona giorno di un ingresso-soggiorno, cucina, e uno studio, per la zona notte da un disimpegno che consente l'accesso alle tre camere da letto ed il bagno. L'abitazione è dotata di finiture civili di buona qualità, di impianto idrico, termico e idraulico che a seguito della sola ispezione visiva sono risultati funzionanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,86**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperito

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperito

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 170; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parte murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero immobile non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado importanti, a meno di qualche fenomeno superabile con ordinari interventi di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **buone**

### Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperito
Note	Funzionante non è stato possibile costatarne la conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non reperito
Note	Funzionante non è stato possibile costatarne la conformità.

**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:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che



riporta i seguenti i criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato a uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato a uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Quindi la consulente effettuerà la stima del bene tenendo conto anche delle irregolarità in quanto sanabili sotto il profilo urbanistico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	138,90	1,00	138,90
Balconi	sup reale lorda	28,96	0,25	7,24
		<b>167,86</b>		<b>146,14</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Bonito

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 405 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 475 €/mq

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

Descrizione: **Cantina [CN] di cui al punto F. 8 p.IIa 685 sub-4**

Il locale identificato catastalmente con la p.IIa 685 sub-4, classificato catastalmente a locale cantina. E' garantito sia l'accesso diretto ai piani superiori dell'immobile tramite scala interna, sia attraverso un ingresso esterno. Si compone di tre vani, le pareti e la pavimentazione si presentano allo stato grezzo, prive di rifiniture interne.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,75**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperito

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperito

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 170;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I locali cantina necessitano di rifiniture interne.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato a uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato a uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Quindi la consulente effettuerà la stima del bene tenendo conto anche delle irregolarità in quanto sanabili sotto il profilo urbanistico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale lorda	161,75	0,50	80,88
		<b>161,75</b>		<b>80,88</b>

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

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **F.8 p.IIa 686**

Dalla strada Provinciale 106 si accede ad una corte pertinenziale antistante l'immobile, adibita a parcheggio sulla quale insiste il prospetto principale dell'immobile con relativo ingresso.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **402,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale. Dalle ricerche di mercato effettuate, il bene esame, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più probabile valore di mercato a metro quadrato unitario è di € 225,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte adibita a parcheggio	sup reale netta	402,00	1,00	402,00
		<b>402,00</b>		<b>402,00</b>

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

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

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipo-catastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento. In riferimento al centro abitato del comune di Bonito, L'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo popolare in stato conservativo ottimo compreso tra un minimo di 405,000 €/mq e un massimo 475,000 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2024. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 440,00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile oggetto di stima. In merito alla Cantina/Deposito generalmente, si considera una percentuale del valore al mq dell'immobile principale, tra il 20% e il 30%. Inoltre, per la stima della corte pertinenziale a uso parcheggio i valori medi di mercato sono un minimo di € 150,00 ad un max di € 300,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;



Uffici del registro di Avellino;  
 Ufficio tecnico di Bonito;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bonito;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): minimo 405,000 €/mq massimo 475,000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### F. 8 p.IIa 685 sub-2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.875,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	121,40	€ 500,00	€ 60.700,00
Balconi	4,35	€ 500,00	€ 2.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.875,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 62.875,00</b>
Valore corpo			€ 62.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.875,00

#### F. 8 p.IIa 685 sub-3. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.070,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	138,90	€ 500,00	€ 69.450,00
Balconi	7,24	€ 500,00	€ 3.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.070,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 73.070,00</b>
Valore corpo			€ 73.070,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.070,00

#### F. 8 p.IIa 685 sub-4. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.132,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Cantina	80,88	€ 150,00	€ 12.132,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.132,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 12.132,00</b>
Valore corpo			€ 12.132,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.132,00



**F.8 p.IIa 686.Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.450,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Corte adibita a parcheggio	402,00	€ 225,00	€ 90.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.450,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 90.450,00</b>
Valore corpo			€ 90.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.450,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
F. 8 p.IIa 685 sub-2	Abitazione di tipo popolare [A4]	125,75	€ 62.875,00	€ 62.875,00
F 8 p.IIa 685 sub-3	Abitazione di tipo popolare [A4]	146,14	€ 73.070,00	€ 73.070,00
F. 8 p.IIa 685 sub-4	Cantina [CN]	80,88	€ 12.132,00	€ 12.132,00
F.8 p.IIa 686	Terreno agricolo	402,00	€ 90.450,00	€ 90.450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 2.385,27
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.200,00
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: **€ 218.941,73**

Beni in Bonito (AV)  
Località/Frazione LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170

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: F 8 p.Ila 688.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:, indirizzo LOCALI-TA' MASIELLO TORDIGLIONE, comune Bonito, categoria C/3, classe U, consistenza 390 mq, superficie 419 mq, rendita € 1.087,66

Derivante da: Costituzione del 10.08.2007 Pratica n. AV0207804 in atti dal 10.08.2007 Costituzione n. 3391.1/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.Ila 688 confina a NORD con la p.Ila - EST con la p.Ila 685 - SUD con la p.Ila 687 - OVEST con la p.Ila 33

**Conformità catastale:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F. 8 p.Ila 690.

agricolo sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 375, reddito dominicale: € 3.00, reddito agrario: € 1.84



Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLA AUTORITA') del 12.07.2004 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO IRPIN sede Ariano Irpino (AV) Repertorio n. 570 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 12001.1/2004 Reparto PI di Avellino in atti dal 11.08.2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.lla 690 confina a NORD con la p.lla 694 a SUD con le p.lle 684-685 ad OVEST con la p.la 29 a NORD con la p.la 686

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il lotto viene utilizzato come parcheggio a servizio del laboratorio, significa che c'è una difformità tra destinazione catastale e uso reale.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Passare da terreno agricolo a corte

Diritti Catastali - Spese Tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

I beni oggetto di stima sono siti nel comune di Bonito (AV), identificati catastalmente al F.8 p.la 688 e p.la 690. La zona dove sono ubicati i beni è posta nella zona Extraurbana/LA PARTE RURALE del comune di Bonito. La zona è a vocazione agricola, infatti troviamo distese enormi di terreni coltivati con case sparse. Per raggiungere l'immobile oggetto di stima bisogna percorrere la Strada Provinciale 106.

**Caratteristiche zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA normale

**Area urbanistica:** Agricola/Espansione privata a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia, scuola primaria (elementare), Farmacia- Ufficio Postale-

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Melito Irpino-Grottaminarda-Mirabella Eclano-Apice.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Calore e di Ufita.

**Attrazioni storiche:** la Torre Normanna, un residuo dell'antico castello, la Chiesa dell'Assunta, anche conosciuta come Chiesa Madre, e la Cappella di Vincenzo Camuso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus La linea 25 di Air Campania collega Grottaminarda , Treno È possibile raggiungere Bonito da Napoli in treno

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** F 8 p.la 688

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bonito (AV),**

**Occupato,** in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo:** F. 8 p.la 690

**agricolo sito in Bonito (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento immobili; Iscritto/trascritto ai nn. 1518 RG e 7188 RP; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore di ORGANA SPV sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro; Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.063,46; Note: Ipoteca Conc. Amministrativa/Ris-cossione (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCAPULIA SPA Sede san Severo (FG) contro; Im-porto ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli contro; Importo ipo-teca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn. 20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis SPA sede Napoli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO sede Avellino contro Importo ipo-teca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 DPR 602/1973 mod. da DLGS 46/99 e da DLGS 193/01) iscritta ai nn. 1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amminis-trativo per Equitalia Avellino SPA sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG) contro; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (connessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn. 1862/2955 in data 1 ottobre 2004, a seguito di atto notarile pub-blico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.lla 688

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento immobili; Iscritto/trascritto ai nn. 1518 RG e 7188 RP; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore di ORGANA SPV sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro; Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.063,46; Note: Ipoteca Conc. Amministrativa/Ris-cossione (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCAPULIA SPA Sede san Severo (FG) contro; Im-porto ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli contro; Importo ipo-teca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn. 20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis SPA sede Napoli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO sede Avellino contro; Importo ipo-teca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 DPR 602/1973 mod. da



DLGS 46/99 e da DLGS 193/01) iscritta ai nn. 1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino SPA sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG) contro Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (connessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn. 1862/2955 in data 1 ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.IIa 690

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** F 8 p.IIa 688  
**sito in Bonito (AV),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non reperito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**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:** dato non reperito

**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. 8 p.IIa 690

**Terreno agricolo sito in Bonito (AV),**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate 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:**

**Titolare/Proprietario** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Costituzione.

Note: COSTITUZIONE del 10.08.2007 Pratica n. AV0207804 in atti dal 10.08.2007 COSTITUZIONE (n. 3391.1/2007)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.IIa 688

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170**

Numero pratica: 414/87

Intestazione: De Rosa Nicolina

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato a uso deposito

Rilascio in data 09/02/0087 al n. di prot. 414

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.IIa 688

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170**

Numero pratica: 1200/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di unopificio destinato alla lavorazione del legno con annessi parcheggi

Rilascio in data 17/04/2007 al n. di prot. 1555

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.IIa 688

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170**

Numero pratica: 1221/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un opificio destinato alla lavorazione del legno con annessi parcheggi ed aree a verde

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/08/0007 al n. di prot. 3877

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F 8 p.IIa 688

**agricolo sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170**

Numero pratica: 414/87

Intestazione: Tipo pratica:

Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato a uso deposito

Rilascio in data 09/02/0087 al n. di prot. 414

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.IIa 690

**Terreno agricolo sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170**

Numero pratica: 1200/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di unopificio destinato alla lavorazione del legno con annessi parcheggi

Rilascio in data 17/04/2007 al n. di prot. 1555

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.IIa 690

**Terreno agricolo sito in frazione: LOCALITA' MASIELLO TORDIGLIONE n.170**

Numero pratica: 1221/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un opificio destinato alla lavorazione del legno con annessi parcheggi ed aree a verde

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/08/0007 al n. di prot. 3877

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.IIa 690

## 7.1 Conformità edilizia:

### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: F 8 p.lla 688

### Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 8 p.lla 690

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla presente relazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8.00 ml

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F 8 p.lla 688

### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 8 p.IIa 690

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **F 8 p.IIa 688**

L'immobile oggetto di stima con annessa area pertinenziale di terreno identificata al F. 8 p.IIa 690, è in muratura portante costituito da un piano terra adibito a laboratorio industriale utilizzato alla lavorazione del legno, caratterizzato da un ampio locale rettangolare con pavimentazione in cemento levigato. Le pareti laterali presentano, su un lato, una serie di finestre opache in posizione sopraelevate, che garantiscono illuminazione naturale diffusa, l'illuminazione artificiale è fornita da plafoniere sospese al soffitto. Sono presenti macchinari industriali per la lavorazione del legno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **456,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 87

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 170; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.75

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parte murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero immobile non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado importanti, a meno di qualche fenomeno superabile con ordinari interventi di manutenzione.

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

Infissi interni

tipologia: **finestrone** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia****Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperito
Note	Funzionante non è stato possibile costatarne la conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato a uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato a uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LABORATORIO	sup reale lorda	456,00	1,00	456,00
		<b>456,00</b>		<b>456,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: BONITO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: LABORATORIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 400

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

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **F. 8 p.IIa 690**

Dalla strada Provinciale 106 si accede ad una corte pertinenziale antistante l'immobile, adibita a parcheggio.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **375,00**  
il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale. Dalle ricerche di mercato effettuate, il bene esame, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più probabile valore di mercato a metro quadrato unitario è di € 225,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area destinata a parcheggio	sup reale netta	375,00	1,00	375,00
		<b>375,00</b>		<b>375,00</b>

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipo-catastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento. In riferimento al centro abitato del comune di Bonito, L'OMI definisce un valore commerciale dei laboratori in stato conservativo ottimo compreso tra un minimo di 330,000 €/mq e un massimo 400,000 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2024. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 365,00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile oggetto di stima. Inoltre, per la stima della corte pertinenziale a uso parcheggio il valore medi di mercato sono un minimo di € 150,00 ad un max di € 300.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;  
Uffici del registro di Avellino;  
Ufficio tecnico di Bonito;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bonito;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): minimo 330,000 €/mq massimo 400,000 €/mq.;



Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### F 8 p.IIa 688. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.400,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
LABORATORIO	456,00	€ 400,00	€ 182.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 182.400,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 182.400,00</b>
Valore corpo	€ 182.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 182.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 182.400,00

#### F. 8 p.IIa 690. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.375,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area destinata a parcheggio	375,00	€ 225,00	€ 84.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.375,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 84.375,00</b>
Valore corpo	€ 84.375,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.375,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
F 8 p.IIa 688	Laboratori per arti e mestieri [C3]	456,00	€ 182.400,00	€ 182.400,00
F. 8 p.IIa 690	agricolo	375,00	€ 84.375,00	€ 84.375,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 2.667,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:	<b>€ 263.607,25</b>
---	---------------------



Beni in **Bonito (AV)**  
Località/Frazione **Località Masiello Tordiglione**

**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: F. 8 p.Ila 687.**

**agricolo sito in frazione: Località Masiello Tordiglione**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 3139, reddito dominicale: € 25.13, reddito agrario: € 15.40

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12.07.2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPIN sede ARIANO IRPINO (AV) repertorio n. 570- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12001.1/2004 Reparto PI di Avellino in atti dal 11.08.2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.Ila 687 confina a NORD con la p.Ila 688 - SUD con la p.Ila 35 - OVEST con la p.Ila 33 - EST con la p.Ila 684

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F. 8 p.Ila 684.**

**agricolo sito in frazione: Località Masiello Tordiglione**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1185, reddito dominicale: € 9.49, reddito agrario: € 5.81

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12.07.2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPIN sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 570 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12001.1/2004 Reparto PI di Avellino in atti dal 11.08.2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000



Confini: La p.lla 684 confina a NORD con la p.lla 685 - a SUD con le p.lle 729-66 - ad OVEST con la p.lla 687 - ad EST con la p.lla 287

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona dove sono ubicati i beni è posta nella zona Extraurbana/LA PARTE RURALE del comune di Bonito. La zona è a vocazione agricola, infatti troviamo distese enormi di terreni coltivati con case sparse. Per raggiungere i beni oggetto di stima bisogna percorrere la Strada Provinciale 106.

**Caratteristiche zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA normale

**Area urbanistica:** Agricola/Espansione privata a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia, scuola primaria (elementare), Farmacia- Ufficio Postale-

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Melito Irpino-Grottaminarda-Mirabella Eclano-Apice.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Calore e di Ufita.

**Attrazioni storiche:** la Torre Normanna, un residuo dell'antico castello, la Chiesa dell'Assunta, anche conosciuta come Chiesa Madre, e la Cappella di Vincenzo Camuso.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus La linea 25 di Air Campania collega Grottaminarda , Treno È possibile raggiungere Bonito da Napoli in treno

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** F. 8 p.lla 687

**agricolo sito in Bonito (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** F. 8 p.lla 684

**agricolo sito in Bonito (AV),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto ai nn. 1518 RG e 7188 RP; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.036,46; Note: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PULIA SPS sede San Severo (FG) contro; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn.8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli contro; Importo ipoteca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn.20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis S.P.A. sede Napoli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino contro Importo ipoteca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. 602/1973 mod. da D.LGS. 46/99 e da D.LGS 193/01) iscritta ai nn.1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino Spa sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG) contro; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn.18862/2955 in data 1° ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.lla 687

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto ai nn. 1518 RG e 7188 RP; a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Benevento del 15 aprile 2024, numero di repertorio 1454, a favore ORGANA SPV SRL sede Conegliano (TV), CF 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma contro Importo ipoteca: € 486.072,92; Importo capitale: € 243.036,46; Note: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (ruolo e avviso di accertamento esecutivo).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PULIA SPS sede San Severo (FG) contro Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 194.647,05; Note: IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn.8356/722 in data 4 giugno 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Foggia del 29 aprile 2015, numero di repertorio 1527.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS SPA sede Napoli contro Importo ipoteca: € 135.961,36; Importo capitale: € 67.980,68; Note: IPOTECA LEGALE (ipoteca esattoriale) iscritta ai nn.20138/3123 in data 5 novembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Polis S.P.A. sede Napoli del 4 novembre 2010, numero di repertorio 1146/2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA sede Avellino contro; Importo ipoteca: € 512.927,80; Importo capitale: € 256.463,90; Note: IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. 602/1973 mod. da D.LGS. 46/99 e da D.LGS 193/01) iscritta ai nn.1370/150 in data 21 gennaio 2008, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Avellino Spa sede Avellino, numero di repertorio 703/12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA APULIA SPA sede San Severo (FG) contro Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn.18862/2955 in data 1° ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manna Margherita di Ariano Irpino del 29 settembre 2004, numero di repertorio 37364.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.lla 684



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** F. 8 p.Ila 687

**agricolo sito in Bonito (AV),**

**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. 8 p.Ila 684

**agricolo sito in Bonito (AV),**

**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:

**Titolare/Proprietario** oggi (attuale/i proprie-tario/i). In forza di Atto.

Note: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12.07.2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPIN sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 570 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12001.1/2004 Reparto PI di Avellino in atti dal 11.08.2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.Ila 687

**Titolare/Proprietario**ad oggi (attuale/i proprie-tario/i). In forza di Atto.

Note: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12.07.2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ARIANO IRPIN sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 570 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12001.1/2004 Reparto PI di Avellino in atti dal 11.08.2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 8 p.Ila 684



**7.2 Conformità urbanistica:****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 8 p.IIa 687**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.15 del 13.12.2004
Zona omogenea:	E2 Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 09.11.2022
Zona omogenea:	D1 di espansione - iniziativa privata

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 8 p.IIa 684**

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **F. 8 p.IIa 687**

La particella di terreno identificata catastalmente al F. 8 p.IIa 687 ha una superficie totale di 3.139 mq, parte di essa è stata destinata a servizio del laboratorio. La particella di terreno con destinazione agricola è di circa 175,82 mq, trattasi di fondo intercluso di forma rettangolare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,82**

Stato di manutenzione generale: buono



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale. Dalle ricerche di mercato effettuate, il bene esame, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più probabile valore fondiario Medi Unitari per ettaro €/ha per la cultura Seminativo arborato, è compreso tra un minimo 11.330,00 €/ha ed un massimo 14.400,00 €/ha, si stabilisce pertanto al bene pignorato il seguente valore dato dalla media dei Valori Fondiari 12.865 €/ha.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Arborato	sup reale netta	175,82	1,00	175,82
		<b>175,82</b>		<b>175,82</b>

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

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **F. 8 p.IIIa 684**

La particella di terreno identificata catastalmente al F. 8 p.IIIa 684 ha una superficie totale di 1185 mq, parte di essa è stata destinata a servizio del laboratorio. La particella di terreno con destinazione agricola è di circa 157,09 mq, trattasi di fondo intercluso di forma rettangolare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale. Dalle ricerche di mercato effettuate, il bene esame, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più probabile valore fondiario Medi Unitari per ettaro €/ha per la cultura Seminativo arborato, è compreso tra un minimo 11.330,00 €/ha ed un massimo 14.400,00 €/ha, si stabilisce pertanto al bene pignorato il seguente valore dato dalla media dei Valori Fondiari 12.865 €/ha.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Arborato	sup reale netta	157,00	1,00	157,00
		<b>157,00</b>		<b>157,00</b>

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



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

Come fattori influenti per la stima dei terreni, sono stati presi in considerazione: ubicazione, destinazione urbanistica, consistenza e geometria del fondo, tipo di coltura praticata, lavorabilità. Indagini e ricerche di mercato per il terreno: onde acquisire gli elementi di cui sopra, sono state effettuate delle indagini di mercato, che hanno interessato i Valori Fondiari Medi Unitari per ettaro e tipo di coltura.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;  
 Uffici del registro di Avellino;  
 Ufficio tecnico di Bonito;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bonito;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 11.330,00 €/ha - 14.400,00 €/ha;  
 Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I..

**8.3 Valutazione corpi:****F. 8 p.IIa 687. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226,81.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Arborato	175,82	€ 1,29	€ 226,81
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 226,81
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 226,81</b>
Valore corpo			€ 226,81
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 226,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 226,81

**F. 8 p.IIa 684. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202,53.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Arborato	157,00	€ 1,29	€ 202,53
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202,53
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 202,53</b>
Valore corpo			€ 202,53
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 202,53

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F. 8 p.IIa 687	Terreno agricolo	175,82	€ 226,81	€ 226,81
F. 8 p.IIa 684	Terreno agricolo	157,00	€ 202,53	€ 202,53



**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: **€ 429,34**Data generazione:  
01-09-2025L'Esperto alla stima  
**Arch. Rita Maio**

## Allegati

- Perizia
- Documentazione Catastale F\_8 p\_llla 685 sub 2-3-4 F8 p\_llla 686
- Documentazione catastale F8p\_llla 688 f8 plla690
- Documentazione catastale F8plla 687 F8plla684
- Estratto di Mappa
- Planimetria F\_8 p\_llla 685 sub 2
- Planimetria F\_8 p\_llla 685 sub 2 - STATO DI FATTO
- Planimetria F8 p\_llla 685 sub 3
- Planimetria F8 p\_llla 685 sub 3 - STATO DI FATTO
- Planimetria F\_8 plla 688
- CE N 414-87
- PDC N 1221-07
- PERMESSO A COSTRUIRE N\_ 1200-07
- CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

