

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - S.P.A. MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

contro:

N° Gen. Rep. **66/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - IMMOBILE**  
**RESIDENZIALE**

**Esperto alla stima:** geom. PATRIZIA GIOIOSO  
**Codice fiscale:** GSIPRZ71C61A783F  
**Partita IVA:** 01434460620  
**Studio in:** VIALE A. MELLUSI 141 - 82100 BENEVENTO  
**Telefono:** 0824/325265  
**Email:** patriziagioioso21@gmail.com  
**Pec:** patrizia.gioioso@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

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

1/2 in regime di comunione dei beni con  
 [C.F.: ] Proprieta'  
 nata a  
 [C.F. : ] Proprieta' 1/2 in regime di  
 comunione dei beni con , foglio 3, particella 569, indirizzo VIALE DELLE  
 VITTORIE N.66 , piano S1-T-1 , comune BONITO , categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 VANI  
 , superficie 148 , rendita € 278,63

foglio 3, particella 957, indirizzo VIALE DELLE VITTORIE SNC, piano S1, comune BONITO ,  
 categoria C/6, classe U, consistenza 18 MQ , superficie 25 MQ, rendita € 34,40

sezione censuaria BONITO foglio 3, particella 958, qualità seminativo arborato , classe 1,  
 superficie catastale 673, reddito dominicale: € 5,39, reddito agrario: € 3,30 ,

sezione censuaria BONITO foglio 3, particella 897, qualità seminativo arborato , classe 1,  
 superficie catastale 6, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA,  
 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.



## 5. Comproprietari

**Beni:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIALE DELLE VITTORIE N.191 - Bonito (AV) - 83032

**Lotto:** 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

**Valore complessivo intero:** 71.100,00



Beni in **Bonito (AV)**  
Località/Frazione  
VIALE DELLE VITTORIE N.191

### Lotto: 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

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

è presente agli atti certificato notarile redatto in data 16.07.2019

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Le trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore il pignoramento risultano agli atti

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonito (AV) CAP: 83032, VIALE DELLE VITTORIE N.191**

Note: Fabbricato isolato a destinazione residenziale articolato su due livelli utili, di non recente costruzione. L'immobile si compone di cucina-pranzo, soggiorno e w.c. al piano terra e di tre camere con w.c. e disimpegno al piano primo. Sono annessi un locale garage al piano seminterrato ed un suolo esteso circa 680 mq. confinante con lo stesso stabile.

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

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: BONITO -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

testazione: [C.F.: ]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

nata a [C.F. : ] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 3, particella 569, indirizzo VIALE DELLE VITTORIE N.66 , piano S1-T-1 , comune BONITO , categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 VANI , superficie 148 , rendita € 278,63

Derivante da: Atto di Compravendita per notar Manna Margherita rep. n.42927, raccolta 13885 del 23.09.2008, registrato ad Ariano Irpino e trascritto il 29.09.2008 ai nn.22717/17376 - Venditori

a Proprieta' 458/1000 fino al 23/09/2008; nata

23/09/2008; Proprieta' 458/1000 fino al

84/1000 fino al 23/09/2008; Pervenuta agli stessi con successione testamentaria di

Voltura n. 11902.1/2008 - Pratica n. AV0140210 in atti dal 01/08/2008 Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale NOT.GIANCASPRO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 4866 - UR Sede BENEVENTO (BN) e Registrazione n. 296 registrato in data 21/02/2008 e successione integrativa di Voltura n. 1086.1/2008 - Pratica n. AV0008387 in atti dal

25/01/2008 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/2006 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione Volume 866 n. 18 registrato in data 21/12/2007 -

Millesimi di proprietà di parti comuni: TRATTASI DI FABBRICATO INDIPENDENTE LADDOVE



NON SUSSISTONO PARTI COMUNI

Confini: Il fabbricato e l'adiacente garage con terreno confinano con b ni ,  
b ni , strada comunale da cui ha accesso, salvo altri

**Identificato al catasto Fabbricati:**

testazione: [C.F.: ]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
nata a [C.F. : ] Proprieta' 1/2 in regime di  
comunione dei beni con , foglio 3, particella 957, indirizzo VIALE DELLE  
VITTORIE SNC, piano S1, comune BONITO , categoria C/6, classe U, consistenza 18 MQ,  
superficie 25 MQ, rendita € 34,40

Derivante da: Il suolo su cui è stato edificato il fabbricato è stato acquistato con atto di  
Compravendita per notar Manna Margherita rep. n.42927, raccolta 13885 del 23.09.2008,  
registrato ad Ariano Irpino e trascritto il 29.09.2008 ai nn.22717/17376 - Venditori

Propriet '

458/1000 fino al 23/09/2008;

nata a

Proprieta' 458/1000 fino al 23/09/2008;

84/1000 fino al 23/09/2008;

Pervenuta agli stessi con successione testamentaria di Voltura n.  
11902.1/2008 - Pratica n. AV0140210 in atti dal 01/08/2008 Atto del 27/12/2007 Pubblico  
ufficiale NOT.GIANCASPRO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 4866 - UR Sede BENEVENTO  
(BN) e Registrazione n. 296 registrato in data 21/02/2008 e successione integrativa di  
Voltura n. 1086.1/2008 - Pratica n. AV0008387 in atti dal 25/01/2008  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/2006 - UR Sede AVELLINO (AV)  
Registrazione Volume 866 n. 18 registrato in data 21/12/2007 -

Millesimi di proprietà di parti comuni: TRATTASI DI FABBRICATO PERTINENZIALE DALLO STA-  
BILE PRINCIPALE, LADDOVE NON SUSSISTONO PARTI COMUNI

Confini: Il fabbricato e l'adiacente garage con terreno confinano con b ni ,  
b ni strada comunale da cui ha accesso, salvo altri

**Identificato al catasto Terreni:**

testazione: [C.F.: ]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
nata a [C.F. : ] Proprieta' 1/2 in regime di  
comunione dei beni con , sezione censuaria BONITO , foglio 3, particella 958,  
qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale 673, reddito dominicale: € 5,39,  
reddito agrario: € 3,30

Derivante da: Atto di Compravendita per notar Manna Margherita rep. n.42927, raccolta  
13885 del 23.09.2008, registrato ad Ariano Irpino e trascritto il 29.09.2008 ai nn.22717/17376 -  
Venditori

Propriet ' 458/1000 fino al 23/09/2008;

nata

a

Proprieta' 458/1000 fino al

23/09/2008;

84/1000 fino al 23/09/2008; Pervenuta agli stessi con successione testamentaria di

Voltura n. 11902.1/2008 - Pratica n. AV0140210 in atti dal 01/08/2008 Atto del  
27/12/2007 Pubblico ufficiale NOT.GIANCASPRO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 4866 -  
UR Sede BENEVENTO (BN) e Registrazione n. 296 registrato in data 21/02/2008 e successione  
integrativa di Voltura n. 1086.1/2008 - Pratica n. AV0008387 in atti dal  
25/01/2008 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/2006 - UR Sede  
AVELLINO (AV) Registrazione Volume 866 n. 18 registrato in data 21/12/2007 -

Millesimi di proprietà di parti comuni: TRATTASI DI TERRENO FACENTE PARTE DEL CORPO DI  
FABBRICA LADDOVE NON SUSSISTONO PARTI COMUNI



Confini: Il fabbricato e l'adiacente garage con terreno confinano con b ni ,  
b ni strada comunale da cui ha accesso, salvo altri

**Identificato al catasto Terreni:**

testazione: [C.F.: ]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
nata a [C.F. : ] Proprieta' 1/2 in regime di  
comunione dei beni con , sezione censuaria BONITO , foglio 3, particella 897,  
qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale 6, reddito dominicale: € 0,05,  
reddito agrario: € 0,03

Derivante da: Atto di Compravendita per notar Manna Margherita rep. n.42927, raccolta  
13885 del 23.09.2008, registrato ad Ariano Irpino e trascritto il 29.09.2008 ai nn.22717/17376 -  
Venditori

Propriet ' 458/1000 fino al 23/09/2008; nata  
a Proprieta' 458/1000 fino al  
23/09/2008;

84/1000 fino al 23/09/2008; Pervenuta agli stessi con successione testamentaria di  
Voltura n. 11902.1/2008 - Pratica n. AV0140210 in atti dal 01/08/2008 Atto del  
27/12/2007 Pubblico ufficiale NOT.GIANCASPRO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 4866 -  
UR Sede BENEVENTO (BN) e Registrazione n. 296 registrato in data 21/02/2008 e successione  
integrativa di Voltura n. 1086.1/2008 - Pratica n. AV0008387 in atti dal  
25/01/2008 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/2006 - UR Sede  
AVELLINO (AV) Registrazione Volume 866 n. 18 registrato in data 21/12/2007 -

Millesimi di proprietà di parti comuni: TRATTASI DI TERRENO FACENTE PARTE DEL CORPO DI  
FABBRICA LADDOVE NON SUSSISTONO PARTI COMUNI

Confini: Il fabbricato e l'adiacente garage con terreno confinano con b ni ,  
b ni strada comunale da cui ha accesso, salvo altri  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile presenta delle  
difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, inerenti la diversa  
disposizione interna degli ambienti ai piani terra e primo

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

l'immobile oggetto di stima è ubicato alla via delle Vittorie del Comune di Bonito (AV), all'altezza  
del civico n.191. Il Comune della provincia di Avellino di circa 2.400 abitanti, distante 40 km. dalla  
città capoluogo. Le principali direttrici stradali che attraversano il territorio sono : da Napoli  
l'autostrada A16 Napoli-Canosa con uscita al casello di Grottaminarda proseguendo lungo la  
SP271; da Beenvento lungo la SS7 seguendo le indicazioni per Castel del Lago, successivamente  
percorrendo la SS90. La zona in cui ricade lo stabile è semicentrale, comunque limitrofa al centro  
storico, nucleo centrale della cittadina, ben servita dalla viabilità urbana e ben collegata alla rete  
autostradale ed ai centri limitrofi. Lo strumento urbanistico classifica l'area ricadente in Ambito  
Urbano Consolidato del vigente Piano Urbanistico Comunale; l'intero centro abitato si sviluppa  
perlopiù lungo la SP106 che conduce al "Belvedere" ed alla zona nodale dove si trovano il Castello  
di Bonito, la Cappella di Camuso al cui interno è presente la mummia di un personaggio  
ignoto venerato dalla popolazione locale, il Palazzo Pagella - Buongiorno costruito nel '700 , la  
Chiesa Madre, la torre Normanna. Il piano urbanistico comunale e il relativo regolamento edilizio,  
in vigore dal 2020 stabiliscono norme volte a salvaguardare la città antica mentre gran parte  
dell'agro viene tutelato quale paesaggio rurale. Sull'asse viario principale si snodano i punti di  
interesse commerciale laddove il commercio è rappresentato da una rete di distribuzione  
commisurata alle esigenze della comunità mentre tra i servizi privati figurano alcune agenzie



assicurative. Sede degli ordinari uffici municipali e postali e di una stazione dei carabinieri, ospita le scuole dell'obbligo e una biblioteca comunale; l'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione ma non di soggiorno mentre le strutture sanitarie, più articolate, annoverano un ufficio sanitario, un punto di vaccinazione e la farmacia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Grottaminarda, Mirabella Eclano e Melito Irpino .

**Attrazioni paesaggistiche:** "Belvedere" che si faccia sulla Valle del Calore e su quella dell'Ufita .

**Attrazioni storiche:** nelle vicinanze : Castello di Melito (Melito Irpino 3 km. Museo degli Argenti, Museo Diocesano, Museo Civico, Antiquarium (Ariano Irpino a 9 km.) Torre Aragonese (Pietradefusi 12 km.) .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile pignorato costituisce la residenza anagrafica del debitore e dei familiari ed è abitato dallo stessa Sig.ra \_\_\_\_\_ proprietaria per 500/1000

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 11/04/2019 ai nn. 1539 in data 25/06/2019; Importo ipoteca: € 125903,07.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO ; A rogito di NOTAIO MANNA MARGHERITA in data 23/09/2008 ai nn. 42928/13886 in data 29/09/2008 ai nn. 22720/3585; Importo capitale: € 1250000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese 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:** IMMOBILE INDIPENDENTE

**Millesimi di proprietà:** NON SI RILEVA LA SUSSISTENZA DI TABELLE MILLESIMALI TRATTANDOSI DI



IMMOBILE INDIPENDENTE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - PIANO TERRA**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA "G"**Note Indice di prestazione energetica:** DATI DERIVANTI DA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA TRASMESSO ALLA REGIONE CAMPANIA CON PROGRESSIVO N.APE - AENGR-659003-20/03-2023 12.15.49.983 ALLEGATO IN ATTI**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO**Avvertenze ulteriori:** NESSUNO**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolo re/Proprietario:**

[ ] Proprietario ' 250/1000 fino al 28/12/2006 -  
 ( v ) il [ ] Proprietario ' 2/12 fino al 27/12/2007  
**proprietario/i ante ventennio al 28/12/2006** . In forza di IMPIANTO MECCANOGRAFICO .

**Titolo re/Proprietario:**

[ ] Proprietario ' 458/1000 fino al 23/09/2008 nata a  
 [ ] Proprietario ' 458/1000 fino al 23/09/2008  
 Proprietario ' 84/1000 fino al 23/09/2008 ( v ) il  
 [ ] Proprietario ' 2/12 fino al 27/12/2007 dal 28/12/2006 al 27/12/2007 . In forza  
 di denuncia di successione - a rogito di SUCCESSIONE DI , in data  
 28/12/2006, ai nn. ; registrato a AVELLINO , in data 21/12/2007, ai nn. 866/18; trascritto a , in da-  
 ta 25/01/2007, ai nn. 1086.

**Titolo re/Proprietario:**

[ ] Proprietario ' 458/1000 fino al 23/09/2008 nata a  
 [ ] Proprietario ' 458/1000 fino al 23/09/2008  
 Proprietario ' 84/1000 fino al 23/09/2008 dal 27/12/2007 al 23/09/2008 . In forza di denuncia di  
 successione - a rogito di NOTAIO GIANCASPRO , in data 27/12/2007, ai nn. 4866; registrato a  
 BENEVENTO , in data 21/02/2008, ai nn. 296; trascritto a , in data 01/08/2008, ai nn. 11902.

**Titolare/Proprietario:**

nata a  
 [ ] Proprietario ' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
 [ ] Proprietario ' 1/2 in  
 regime di comunione dei beni con dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i  
 proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARGHERITA MANNA CON  
 SEDE ARIANO IRPINO , in data 23/09/2008, ai nn. 42927; trascritto a , in data 29/09/2008, ai nn. .

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: immobile principale realizzato ante '67; garage realizzato con P.D.C. N.1251/09  
 RILASCIATO DAL COMUNE DI BONITO (AV) IL 12.02.2009  
 Intestazione: (GARAGE)



Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN FABBRICATO IN VIA DELLE VITTORIE (IN CATASTO FGL. 3, PLLA 569 CON REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO INTERRATO AI SENSI DELLA LEGGE 122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2008 al n. di prot. 6572

Rilascio in data 12/02/2009 al n. di prot. 858

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: NON RISULTA AGLI ATTI CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile principale presenta una diversa disposizione interna degli ambienti rispetto a quanto è stato autorizzato urbanisticamente ed a quanto riportato catastalmente : difatti, risulta essere un unico ambiente con scala centrale, invero sulle planimetrie viene rappresentato suddiviso in due ambienti principali con scala centrale. Trattasi dunque anche di variante strutturale in quanto risulta rimosso un paramento murario portante trasversale adiacente la scala, demolita la stessa scala ed installa una nuova struttura autoportante. Analoga condizione appare al piano primo laddove la differente disposizione ha portato alla realizzazione di tre camere da letto in luogo di due. Risulta realizzata una copertura sul terrazzo posteriore

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA TRATTANDOSI ANCHE DI OPERE STRUTTURALI

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISPOSIZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI E MODIFICA STRUTTURALE INERENTE LA DEMOLIZIONE DEL PARAMENTO MURARIO TRASVERSALE E LA SOSTITUZIONE DELLA SCALA CON STRUTTURA AUTOPORTANTE.

AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA COMPRENSIVA DI SPESE TECNICHE : € 4.000,00

AUTORIZZAZIONE URBANISTICA IN SANATORIA COMPRENSIVA DI SPESE TECNICHE : € 2.500,00

Oneri Totali: € 6.500,00

Note sulla conformità edilizia: L'immobile principale presenta una diversa disposizione interna degli ambienti rispetto a quanto è stato autorizzato urbanisticamente ed a quanto riportato catastalmente : difatti, risulta essere un unico ambiente con scala centrale, invero sulle planimetrie viene rappresentato suddiviso in due ambienti principali con scala centrale.

Trattasi dunque anche di variante strutturale in quanto risulta rimosso un paramento murario portante trasversale adiacente la scala, demolita la stessa scala ed installa una nuova struttura autoportante.

Analoga condizione appare al piano primo laddove la differente disposizione da ricondotto alla realizzazione di tre camere da letto in luogo di due.

Per la regolarizzazione necessita di SCIA IN SANATORIA sia urbanistica che sismica

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile principale presenta una diversa disposizione interna degli ambienti rispetto a quanto è stato autorizzato urbanisticamente ed a quanto riportato catastalmente : difatti, risulta essere un unico ambiente con scala centrale, invero sulle planimetrie viene rappresentato suddiviso in due ambienti principali con scala centrale. Trattasi dunque anche di variante strutturale in quanto risulta rimosso un paramento murario portante trasversale adiacente la scala, demolita la stessa scala ed installa una nuova struttura autoportante. Analoga condizione appare al piano primo laddove la differente disposizione si configura nella realizzazione di tre camere da letto in luogo di due. Risulta realizzata una copertura con sul terrazzo posteriore

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA TRATTANDOSI ANCHE DI OPERE STRUTTURALI

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISPOSIZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI E MODIFICA STRUTTURALE INERENTE LA DEMOLIZIONE DEL PARAMENTO MURARIO TRASVERSALE E LA SOSTITUZIONE DELLA SCALA CON STRUTTURA AUTOPORTANTE.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile principale presenta una diversa disposizione interna degli ambienti rispetto a quanto è stato autorizzato urbanisticamente ed a quanto riportato catastalmente : difatti, risulta essere un unico ambiente con scala centrale, invero sulle planimetrie viene rappresentato suddiviso in due ambienti principali con scala centrale. Trattasi dunque anche di variante strutturale in quanto risulta rimosso un paramento murario portante trasversale adiacente la scala, demolita la stessa scala ed installa una nuova struttura autoportante. Analoga condizione appare al piano primo laddove la differente disposizione da ricondotto alla realizzazione di tre camere da letto in luogo di due. Per la regolarizzazione necessita di SCIA IN SANATORIA sia urbanistica che sismica**

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

Immobile residenziale articolato su due livelli utili con scala interna ubicato nel Comune di Bonito (AV) al viale delle Vittorie n.191. Di non recente edificazione, lo stabile è stato ristrutturato con PdC negli anni 2009-2010; presenta struttura portante in muratura ordinaria con solai di piano e di copertura in latero-cemento e copertura a tetto a due falde. L'immobile si compone di soggiorno, cucina e bagno al piano terra nonchè di tre camere e w.c. al piano primo; l'accesso al piano terra avviene da un ballatoio esterno laterale. Annesso all'immobile è un garage posto al livello seminterrato con accesso dalla rampa carrabile adiacente, nonchè un suolo di configurazione planimetrica pressochè rettangolare con andamento declive verso il sottostante vallone esteso circa 680 mq. sul quale risultano impiantati olivi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: BONITO -

Eventuali comproprietari:



- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: terra e primo con garage al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967 corpo destinato a residenza; garage anno 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009/2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 191 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt garage h =2,80 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. terra, primo e seminterrato (garage) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (dico due) e di cui interrati n. 1 (dico uno) seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, nel complesso è dotato di finiture interne quali pavimenti ed intonaci tinteggiati, con invetriate e porte esterne in pvc con persiane alla romana colore bianco, porte interne in legno, impiantistica elettrica, riscaldamento. Si riscontra un ordinario stato di manutenzione. All'esterno invece lo stabile è completo di finiture quali intonaci e tinteggi, tegole con gronde e canali, ringhiere in ferro, garage pertinenziale e terreno esteso circa 680 mq.

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>portoncino di caposcala blindato con rivestimento in legno sulle due facce</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **no provvisto di certificazione di  
 conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** rete di  
 distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in  
 alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso  
 delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	RADIATORI ALIMENTATI DA STUFA A PALLETTES
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	N.R.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sono stati considerati a base di calcolo la consistenza lorda dell'immobile residenziale, pari a mq. 140,00 come desunta dalla visura catastale, mentre la consistenza del garage è pari a mq 18

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	126,00	1,00	126,00
garage	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		<b>144,00</b>		<b>144,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

A

1. Terreno annesso Identificato al n. plle nn. 897 e 958  
Composto da terreno pertinenziale saturo  
Sviluppa una superficie complessiva di 679 mq  
Valore a corpo: **€ 2000**

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

L'immobile oggetto di stima rientra nella categoria delle abitazioni di tipo civile, con finiture interne di tipo ordinario tenute in buone condizioni di manutenzione. Il procedimento di stima utilizzato è del tipo sintetico comparativo in quanto è stato possibile individuare i valori di mercato che hanno interessato immobili simili e ubicati nella stessa zona aventi determinate caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influenzano il mercato immobiliare del bene in parola. Per cui il procedimento utilizzato risulta : Procedimento sintetico di stima del valore di mercato. Il valore finale dell'immobile scaturisce dall'aspetto economico del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, inteso come prezzo congruo tra la domanda ed offerta in una libera contrazione tra operatori economici. Il metodo di stima sintetico comparativo, si concretizza in un'analisi economica del prezzo del bene noto, scelto come unità di riferimento attraverso la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione qualitativa e comparativa. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) di cui il bene è composto quali le caratteristiche interne, esterne ed ubicazione dello stesso. Per quanto riguarda l'aspetto dimensionale nel calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, in termini di superficie, come esposto innanzi, si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che lo compongono. Per le superficie interne che delimitano l'abitazione si è provveduto a dare un peso maggiore rispetto a quelle esterne così come stabilito dalla norma UNI 10750/98 (Per il computo delle superficie scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione; La sommatoria delle singole superfici, corrette con i rispettivi coefficienti di ponderazione, corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametro convenzionale utilizzato riporta il "metro quadrato" di



superficie commerciale.

I valori di mercato dei vari cespiti simili sono stati ricercati attraverso una accurata indagine interpellando fonti di informazioni quali agenzie immobiliari operanti in zona, Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri immobiliari di Avellino, Ufficio del Registro di Avellino e da archivio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Valori Agricoli Medi

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO - COMUNE DI BONITO ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO ;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di BONITO ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE ED OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNO 2022 SEMESTRE 1 - PROVINCIA DI AVELLINO COMUNE DI BONITO - FASCIA EXTRAURBANA; - VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2022.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	126,00	€ 550,00	€ 69.300,00
garage	18,00	€ 350,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.600,00
Valore corpo			€ 75.600,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 77.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.800,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso	144,00	€ 77.600,00	€ 38.800,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non risulta divisibile

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.100,00

## 8.6 Regime fiscale della vendita

Persona fisica



**Allegati**

Corredo fotografico;  
Mappe, visure e planimetrie catastali;  
Planimetria di rilievo fabbricato residenziale;  
Pratica Edilizia Fabbricato Residenziale e Garage;  
Attestato di Prestazione Energetica;  
Nomina CTU  
Accettazione incarico  
richiesta proroga  
Specifiche competenze

Data generazione:  
20-03-2023

L'Esperto alla stima  
**geom. PATRIZIA GIOIOSO**

