
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro: XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 114/2022 e 146/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa **VINCENZINA ANDRICCIOLA**

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

(a seguito della unificazione delle procedure N.114/2022 e N.146/2023)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento, box e corte

Esperto alla stima: Geologo Emilio D'Alessio
Codice fiscale: DLSMLE63H01A783N
Studio in: Via M. D'Azeglio 32 - 82100 Benevento
Email: studiotecnicodalessioemilio@gmail.com
Pec: emilio.dalessio@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione in villini [A7]

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000,, foglio 2, particella
1168, subalterno 2, indirizzo VIA PALOMBELLE N.1, piano T-1-2, comune CHIANCHE, categoria
A/7, classe U, consistenza 11,5, superficie 324, rendita € 653,32

Corpo: Box

Categoria: Garage o autorimessa [G]

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000,, foglio 2, particella
1168, subalterno 1, indirizzo VIA PALOMBELLE N.1, piano T, comune CHIANCHE, categoria C/6,
classe U, consistenza 34, superficie 40, rendita € 45,65

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229

Categoria: residenziale

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000;

sezione censuaria CHIANCHE foglio 2, particella 1227, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superfi-
cie catastale 00.10.97, reddito dominicale: € 6,80, reddito agrario: € 3,68,

sezione censuaria CHIANCHE foglio 2, particella 1229, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superfi-
cie catastale 00.02.75, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 0,92,

2. Stato di possesso

Bene: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Box

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte



Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte

Corpo: Appartamento

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXX

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXX

Corpo: Box

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXX

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXX

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXX

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXX

6. Misure Penali

Beni: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: Non specificato

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte



Corpo: Appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: corte p.lle 1227 e 1229
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palombelle n.1 - Chianche (AV) - 83010

Lotto: 001 - Appartamento, box e corte

Valore complessivo intero: 409.644,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Palombelle n.1

Note: Si precisa che l'accesso all'intero fabbricato particella 1168 avviene attraverso le particelle 1227 e 1229, entrambi di proprietà degli stessi esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX ma non oggetto di pignoramento. Su quest'ultime particelle insistono tutte le aree esterne pertinentenziali al fabbricato pignorato, tra cui il giardino con piscina, gli ingressi carrabile e pedonale, le recinzioni e una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. Risultano inoltre realizzate sulle stesse particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; foglio 2, particella 1168, subalterno 1, indirizzo VIA PALOMBELLE N.1, piano T, comune CHIANCHE, categoria C/6, classe U, consistenza 34, superficie 40, rendita € 45,65

Confini: confinante con beni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" presente, in atti dell'Agenda delle Entrate (catasto) allegata alla planimetria del sub 1, anche la planimetria dell'abitazione identificata con il sub 2.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale esclusivamente del sub 1 o istanza di rettifica

spese tecniche e catastali presunte: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: corte p.IIe 1227 e 1229.

residenziale sito in Via Palombelle n.1

Note: Si precisa che l'accesso all'intero fabbricato particella 1168 avviene attraverso le particelle 1227 e 1229, entrambi di proprietà degli stessi esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX ma non oggetto di pignoramento. Su quest'ultime particelle insistono tutte le aree esterne pertinentenziali al fabbricato pignorato, tra cui il giardino con piscina, gli ingressi carrabile e pedonale, le recinzioni e una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. Risultano inoltre realizzate sulle stesse particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina com-



pletamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; , sezione censuaria CHIANCHE, foglio 2, particella 1227, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 00.10.97, reddito dominicale: € 6,80, reddito agrario: € 3,68

Confini: confinante con beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; , sezione censuaria CHIANCHE, foglio 2, particella 1229, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 00.02.75, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 0,92

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sulle p.lle 1227 e 1229 sono stati realizzati piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato, oltre una piscina.

Regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e planimetrie catastali

Spese tecniche e catastali previste: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Risultano inoltre realizzate sulle particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato oltre una piscina. Detti manufatti non sono accatastati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale residenziale del comune di Chianche (AV) ed è composto da un appartamento suddiviso in tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo) ed un box al piano seminterrato, oltre un piano sottotetto non abitabile. Inoltre, a seguito alla estensione del pignoramento con procedura R.G. 146/2023 e successiva unificazione alla presente, fanno parte del lotto anche le p.lle di terreno (corte) n.1227 e 1229, sulle quali, come già ampiamente descritto nella perizia originaria, insistono manufatti edilizi di carattere pertinenziale che saranno oggetto di valutazione integrativa in uno con la prima perizia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Chianche (AV), Via Palombelle n.1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si precisa che l'immobile è occupato dai debitori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, a tanto autorizzato giusta disposizione del G.E.

Identificativo corpo: Box

Garage o autorimessa [G] sito in Chianche (AV), Via Palombelle n.1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: corte p.lle 1227 e 1229

residenziale sito in Chianche (AV), Via Palombelle n.1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si precisa che l'immobile è occupato dai debitori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, a tanto autorizzato giusta disposizione del G.E.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXX; Derivante da: ISCRIZIONE IPOTECA; A rogito di NOTAIO SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 13/10/2006 ai nn. 55027/17391; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 15/09/2022 ai nn. 2677.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI



BENEVENTO - UNEP in data 11/10/2023 ai nn. 2677.

Dati precedenti relativi ai corpi: corte p.lle 1227 e 1229

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

sito in Chianche (AV), Via Palombelle n.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box

sito in Chianche (AV), Via Palombelle n.1

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: corte p.lle 1227 e 1229

residenziale sito in Chianche (AV), Via Palombelle n.1

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: - XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, proprietario per 500/1000; - XXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 500/1000; dal 30/03/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Giovanni Barricelli, in data 30/03/1984, ai nn. 137042; trascritto a AVELLINO, in data 18/04/1984, ai nn. 5277/4710.

Note: Collegata con TRASCRIZIONE N.6753 del 16/07/2003 a rettifica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box e corte p.lle 1227 e 1229

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione in villini [A7] sito in Via Palombelle n.1**

Numero pratica: C.E. n.2 del 1984

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA ADIBIRSI AD ABITAZIONE E ATTIVITA' AGRICOLA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/09/1984 al n. di prot. 2

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box e corte p.lle 1227 e 1229

Abitazione in villini [A7] sito in Via Palombelle n.1

Numero pratica: C.E. in Variante n.15 del 1987

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: DI VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO CON C.E. N.2/84

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/1987 al n. di prot. 4105

Rilascio in data 29/10/1987 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box e corte p.lle 1227 e 1229

Abitazione in villini [A7] sito in Via Palombelle n.1

Numero pratica: C.E. n.8 del 1990

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE MURO DI CINTA E SISTEMAZIONE INTERNA LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1990 al n. di prot. 1062

Rilascio in data 06/06/1990 al n. di prot. 2438

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box e corte p.lle 1227 e 1229

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate in difformità alla C.E. n.2/84 e C.E. in Variante n.15/87 sono le seguenti: al piano seminterrato è presente un ripostiglio e delle tramezz-



zature non autorizzate; sia il piano seminterrato che il piano terra sono autorizzati come pertinenze rurali invece dell'esistente cucina rustica e del garage al piano seminterrato e dell'intero piano terra adibito esclusivamente ad abitazione. Si precisa che l'accesso all'intero fabbricato particella 1168 avviene attraverso le particelle 1227 e 1229. Su quest'ultime particelle insistono tutte le aree esterne pertinenziali al fabbricato pignorato, tra cui il giardino con piscina, gli ingressi carrabile e pedonale, le recinzioni e una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. Risultano inoltre realizzate sulle stesse particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Piccolo ampliamento (ripostiglio) diversa distribuzione interna e cambio parziale di destinazione d'uso mediante la trasformazione di porzione del piano seminterrato e di tutto il piano terra da pertinenze ad abitazione. Risultano inoltre realizzate sulle particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati. Dall'esame degli strumenti urbanistici vigenti di cui si allega, l'area ricade in zona omogenea B con indice di fabbricabilità 2 mc/mq., pertanto l'analisi della fattibilità urbanistica delle opere abusivamente realizzate risulta positiva.

spese tecniche ed urbanistiche previste: € 30.000,00

Oneri Totali: € 30.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate in difformità alla C.E. n.2/84 e C.E. in Variante n.15/87 sono le seguenti: al piano seminterrato è presente un ripostiglio e delle tramezzature non autorizzate; sia il piano seminterrato che il piano terra sono autorizzati come pertinenze rurali invece dell'esistente cucina rustica e del garage al piano seminterrato e dell'intero piano terra adibito esclusivamente ad abitazione. Si precisa che l'accesso all'intero fabbricato particella 1168 avviene attraverso le particelle 1227 e 1229. Su quest'ultime particelle insistono tutte le aree esterne pertinenziali al fabbricato pignorato, tra cui il giardino con piscina, gli ingressi carrabile e pedonale, le recinzioni e una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. Risultano inoltre realizzate sulle stesse particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Piccolo ampliamento (ripostiglio) diversa distribuzione interna e cambio parziale di destinazione d'uso mediante la trasformazione di porzione del piano seminterrato e di tutto il piano terra da pertinenze ad abitazione. Risultano inoltre realizzate sulle particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati. Dall'esame degli strumenti urbanistici vigenti di cui si allega, l'area ricade in zona omogenea B con indice di fabbricabilità 2 mc/mq., pertanto l'analisi della fattibilità urbanistica delle opere abusivamente realizzate risulta positiva.

vedere appartamento: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Corte e corpi di fabbrica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate in difformità alla C.E. n.2/84 e C.E. in Variante n.15/87 sono le seguenti: al piano seminterrato è presente un ripostiglio e delle tramezzature non autorizzate; sia il piano seminterrato che il piano terra sono autorizzati come pertinenze ru-



rali invece dell'esistente cucina rustica e del garage al piano seminterrato e dell'intero piano terra adibito esclusivamente ad abitazione. Si precisa che l'accesso all'intero fabbricato particella 1168 avviene attraverso le particelle 1227 e 1229. Su quest'ultime particelle insistono tutte le aree esterne pertinenziali al fabbricato pignorato, tra cui il giardino con piscina, gli ingressi carrabile e pedonale, le recinzioni e una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. Risultano inoltre realizzate sulle stesse particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Piccolo ampliamento (ripostiglio) diversa distribuzione interna e cambio parziale di destinazione d'uso mediante la trasformazione di porzione del piano seminterrato e di tutto il piano terra da pertinenze ad abitazione. Risultano inoltre realizzate sulle particelle 1227 e 1229 piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato. Detti manufatti sono privi di titoli edilizi e non accatastati. Dall'esame degli strumenti urbanistici vigenti di cui si allega, l'area ricade in zona omogenea B con indice di fabbricabilità 2 mc/mq., pertanto l'analisi della fattibilità urbanistica delle opere abusivamente realizzate risulta positiva.

vedere appartamento: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: corte p.lle 1227 e 1229

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.P. N.17 DEL 11/02/1992 e D.P.A.P. N.38340 DEL 14/12/1992
Zona omogenea:	ZONA B
Norme tecniche di attuazione:	ART.9
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.40 mq.mq
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Volume massimo ammesso:	MC.3210
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	MC.1900
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento



Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.P. N.17 DEL 11/02/1992 e D.P.A.P. N.38340 DEL 14/12/1992
Zona omogenea:	ZONA B
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.40 mq.mq
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Volume massimo ammesso:	MC.3210
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	MC.1900

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.P. N.17 DEL 11/02/1992 e D.P.A.P. N.38340 DEL 14/12/1992
Zona omogenea:	ZONA B
Norme tecniche di attuazione:	ART.9
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.40 mq.mq
Altezza massima ammessa:	7.50 mt
Volume massimo ammesso:	MC.3210
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	MC.1900

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** corte p.lle 1227 e 1229

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per le abitazioni di tipo civile, si ritiene opportuno adottare un valore di € 700,00/mq. (min. € 600,00 - max € 730,00) di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	401,00	1,00	401,00
BALCONI	superf. esterna lorda	119,20	0,60	71,52
		520,20		472,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Box**

Il fabbricato oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale/periferica residenziale del comune di Chianche (AV) ed è costituito da un piano seminterrato adibito a pertinenze ed abitazione, un piano terra ed un piano primo adibiti ad abitazione, oltre un sottotetto. Inoltre è presente una corte esclusiva identificata con le p.lle 1227 e 1229.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000** di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000** di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **40,25**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,70

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: L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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



Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a box, si ritiene opportuno adottare un valore di € 400,00/mq. (min. € 320,00 - max € 465,00) di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	superf. esterna lorda	40,25	1,00	40,25
		40,25		40,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Descrizione: **Corte e corpi di fabbrica di cui al punto corte p.lle 1227 e 1229**

Il fabbricato oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale/periferica residenziale del comune di Chianche (AV) ed è costituito da un piano seminterrato adibito a pertinenze ed abitazione, un piano terra ed un piano primo adibiti ad abitazione, oltre un sottotetto. Inoltre è presente una corte esclusiva identificata con le p.lle 1227 e 1229.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **1.372,00**

il terreno risulta di forma T



Tessitura prevalente H=2,70
 Sistemazioni agrarie 1985
 Colture erbacee 3
 Colture arboree 2
 Selvicolture 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le p.lle 1227 e 1229 hanno una superficie complessiva di mq.1372. Come già detto su dette particelle sono stati realizzati piccoli ampliamenti quali una cantina completamente interrata ed un piccolo locale adiacente il fabbricato oltre una piscina. Detti manufatti non sono accatastati. Per quanto attiene il valore del seguente immobile si ritiene opportuno di considerare un importo pari a: € 20,00/mq. per l'area scoperta adibita a corte per una superficie di mq.1226; € 500,00/mq. per la piscina per una superficie occupata di mq.98; € 400,00/mq. per il ripostiglio per una superficie occupata di mq.10; € 320,00/mq. per la cantina per una superficie occupata di mq.38.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup lorda di pavimento	1.226,00	1,00	1.226,00
piscina	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
cantina	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		1.372,00		1.372,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Chianche;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la B2, zona centrale residenziale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 610,00 €/mq ed un massimo di 670,00 €/mq. Invece per il box in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 345,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:



Appartamento. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 330.764,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	401,00	€ 700,00	€ 280.700,00
BALCONI	71,52	€ 700,00	€ 50.064,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 330.764,00
Valore corpo			€ 330.764,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 330.764,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.764,00

Box. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	40,25	€ 400,00	€ 16.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.100,00
Valore corpo			€ 16.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.100,00

corte p.lle 1227 e 1229. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte	1.226,00	€ 20,00	€ 24.520,00
piscina	98,00	€ 500,00	€ 49.000,00
ripostiglio	10,00	€ 400,00	€ 4.000,00
cantina	38,00	€ 320,00	€ 12.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.680,00
Valore corpo			€ 89.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione in villini [A7]	472,52	€ 330.764,00	€ 330.764,00
Box	Garage o autorimessa [G]	40,25	€ 16.100,00	€ 16.100,00
corte p.lle 1227 e 1229	Corte e corpi di fabbrica	1.372,00	€ 89.680,00	€ 89.680,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 32.400,00

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: **€ 409.644,00**

Allegati

- nomina procedura
- riunione procedura
- autorizzazione supplemento perizia
- foglio di mappa
- visura catastale p.lla 1168
- visura catastale p.lla 1227
- visura catastale p.lla 1229
- planimetria catastale sub 1
- planimetria catastale sub 2
- elenco sintetico delle formalità aggiornato a gennaio 2024
- ipoteca volontaria del 2006
- pignoramento immobili del 2022
- pignoramento immobili del 2023
- tabella OMI
- Concessione Edilizia del 1984
- Conc. Edilizia in Variante del 1987
- stralcio P.R.G. del 1992
- documentazione fotografica

Data generazione:
30-01-2024

L'Esperto alla stima
Dott. Geologo Geometra Emilio D'Alessio

