

---

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

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

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento e box**

**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 e box

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; 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]

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; 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

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Corpo:** Appartamento

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

**Corpo:** Box

**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 e box

**Corpo:** Appartamento

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

**Corpo:** Box

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

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Corpo:** Appartamento

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



**Corpo:** Box

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

## 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXXXX

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** Box

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXXXX

Comproprietari: XXXXXXXXXXXXXXX

## 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Box

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** Box

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

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

**Lotto:** 001 - Appartamento e box

**Valore complessivo intero:** 333.664,00



Beni in **Chianche (AV)**  
Località/Frazione  
Via Palombelle n.1

## Lotto: 001 - Appartamento e box

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: Appartamento.**

**Abitazione in villini [A7] 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma non oggetto di pignoramento. Su quest'ultime particelle insistono tutte le aree esterne pertinenti 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 XXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

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

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

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

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

Intestazione: - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; 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

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa ripartizione delle tramezzature interne con modifica della destinazione d'uso da cantina ad abitazione del piano seminterrato (terra) facente parte del sub 2.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale  
spese tecniche e catastali: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma non oggetto di pignoramento. 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.

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

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

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

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; proprietà per 500/1000; - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; 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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" presente, in atti dell'Agenzia 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: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**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.

**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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; 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

#### - Iscrizione di ipoteca:

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento**  
**Abitazione in villini [A7] 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 momen-  
to 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

**Garage o autorimessa [G] 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:** - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 500/1000; - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

### 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 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

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.

spese tecniche e urbanistiche: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

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.15/87Al 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

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.

vedere appartamento: € 0,00

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

#### Note sulla conformità:

Nessuna.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Garage o autorimessa [G]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Appartamento**

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.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - 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:

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

Superficie complessiva di circa mq **520,20**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. piano Seminterrato H=2,70; piano T H=2,80; piano 1 H=2,80

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 buono stato di conservazione e manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Infissi interni

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



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
		<b>520,20</b>		<b>472,52</b>



**Criteria 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.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - 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
		<b>40,25</b>		<b>40,25</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**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 quad-



ri 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

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione in vil- lini [A7]	472,52	€ 330.764,00	€ 330.764,00
Box	Garage o auto- rimessa [G]	40,25	€ 16.100,00	€ 16.100,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.200,00

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: € 333.664,00

**Allegati**

- nomina procedura
- foglio di mappa
- visura catastale
- planimetria catastale sub 1
- planimetria catastale sub 2
- elenco sintetico delle formalita'
- ipoteca volontaria del 2006
- pignoramento immobili del 2022
- tabella OMI
- Concessione Edilizia del 1984
- Conc. Edilizia in Variante del 1987
- documentazione fotografica

Data generazione:

31-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Geologo Emilio D'Alessio**

