



TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO

FALLIMENTARE

30/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gaetano GUGLIELMO

CURATORE:

Dott. Mattia PASSERO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARMINE PIANTADOSI

CF: PNTCMN64T19A783U

con studio in ROCCABASCERANA (AV) VIA CASE SPARSE TUFARA, 63

telefono: 0824840287

email: carminepiantadosi@alice.it

PEC: carmine.piantadosi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A mansarda a MONTEFORTE IRPINO Via Taverna Campanile 117, della superficie commerciale di **71,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima, è situato al terzo piano (mansarda) di un fabbricato per civile abitazione, sito in Via Taverna Campanile 117, composto da un piano seminterrato, un piano terra, due piani intermedi e un piano sottotetto, è dotato di ascensore, il quale non raggiunge il piano [redacted] effettuato, si è riscontrato che l'immobile attualmente è occupato dal sig. [redacted] condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete, inoltre i termosifoni non è riscaldato in quanto privo di caldaia. Le finiture sono del tipo civile abitazioni. L'appartamento è composto da un ingresso, cucina, bagno, corridoio e due camere da letto, essendo un piano mansarda, ha le altezze variabili da un minimo di 1,50 m ad un massimo di 2,85 m. Vedei allegati: [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 1-12)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di min. 1,50 m - max 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 213 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Taverna Campanile 117, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particella 26, vano scala e particella 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.772,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.750,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di fitto in essere non è opponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/09/2008 a firma di Equitalia Avellino SPA ai nn. 2865 di repertorio, registrata il 04/09/2008 a Avellino ai nn. 21050/3391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ai sensi art. 77 dpr 602/73 mod. da D. Lgs 46/99 e da D. Lgs193/01.

Importo ipoteca: 6.327.926,98.

Importo capitale: 3.163.963,49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/10/2004), con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di Notaio Giordano ai nn. 78527/26962 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a Avellino ai nn. 20823/15868.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Monteforte Irpino foglio 27 patricella 213 sub 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia con Contributo N. 47/79, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 19/06/1979, rilasciata il 23/06/1979 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 31/12/1981 con il n. 7394 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

L'agibilità (Autorizzazione di abitabilità o d'uso) è riferita al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, escluso il piano sottotetto a suo tempo non autorizzato.

Concessione in Sanatoria per Opere Edilizie N. 3/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione del sottotetto in civile abitazione per una superficie residenziale di mq 127,30, presentata il 30/09/1986 con il n. 7155 di protocollo, rilasciata il 15/04/2005 con il n. 7155/86/R di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento foglio 27 particella 213 sub 11.

La sanatoria riguarda la trasformazione del sottotetto in civile abitazione per una superficie residenziale di mq 127,30.

Permesso di Costruire N. 24/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento unità immobiliare destinata ad abitazione in 2 unità., presentata il 10/06/2005 con il n. 4746/05 di protocollo, rilasciata il 10/04/2006 con il n. 24 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Con il seguente Permesso di Costruire è stato frazionato il sub 11 in due appartamenti e precisamente nel sub 25 e sub 26 .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici: 1,5 mc / mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTEFORTE IRPINO VIA TAVERNA CAMPANILE 117

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a MONTEFORTE IRPINO Via Taverna Campanile 117, della superficie commerciale di **71,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima, è situato al terzo piano (mansarda) di un fabbricato per civile abitazione, sito in Via Taverna Campanile 117, composto da un piano seminterrato, un piano terra, due piani intermedi e un piano sottotetto, è dotato di ascensore, il quale non raggiunge il piano [REDACTED] uogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile attualmente è occupato dal sig. [REDACTED] le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete, inoltre [REDACTED] appartamento, fornito di termosifoni non è riscaldato in quanto privo di caldaia. Le finiture sono del tipo civile abitazioni. L'appartamento è composto da un ingresso, cucina, bagno, corridoio e due

camere da letto, essendo un piano mansarda, ha le altezze variabili da un minimo di 1,50 m ad un massimo di 2,85 m. Vedei allegati: [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 1-12)].

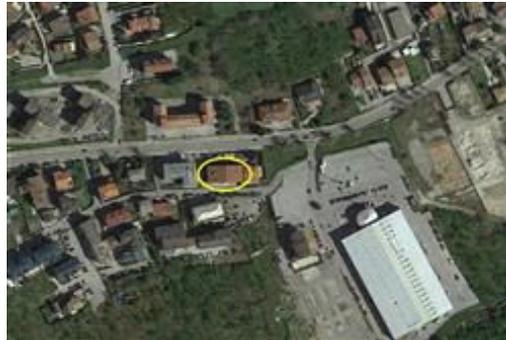
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di min. 1,50 m - max 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 213 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Taverna Campanile 117, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particella 26, vano scala e particella 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio e Santuario di Montevergine.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	scarso	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di	al di sotto della media	

ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in Blindato nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

rivestimento interno: posto in Bagno e angolo cottura realizzato in ceramica mediocre 

scaie: vano scala con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

ascensore: Non raggiunge il piano mansarda. nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V mediocre 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale scarso 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. L'impianto termico non funziona in quanto privo di caldaia. al di sotto della media 

citofonico: al di sotto della media 

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato nella media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato nella media 

scaie interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media 

solai: laterocemento nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

travi: costruite in cemento armato nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	89,00	x	80 %	=	71,20
Totale:	89,00				71,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superficie omogenea sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 400,00 / 700,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica e d'uso, il valore è stato fissato in € 570,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,20 x 570,00 = **40.584,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.584,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.584,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Monteforte Irpino, agenzie: Monteforte Irpino, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	mansarda	71,20	0,00	40.584,00	40.584,00
				40.584,00 €	40.584,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione: **€. 811,68**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.772,32**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.988,62**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 33,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **mansarda** a MERCOGLIANO Via Ammiraglio Bianco 29, della superficie commerciale di **102,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è situato al terzo piano (mansarda) di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Ammiraglio Bianco 29, composto da un piano seminterrato, un piano terra, due piani intermedi ed un piano sottotetto, è dotato di ascensore, il quale non raggiunge il piano sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che le condizioni di conservazione e manutenzione sono al di sotto della media, le pareti presentano ampie zone con presenza di condensa e infiltrazioni di acque meteoriche nella finestra del bagno, inoltre l'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa ma privo di caldaia. L'appartamento è composto da una cucina pranzo, disimpegno, bagno e due camere, essendo una mansarda , ha un'altezza min. di 0,65 m e una max. di 2,64. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 13-24)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di min. 0,65 m - max 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1167 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Bianco 29, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano scala e sub 32

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto per notar Sarno di Avellino (dal 26/03/1991), con atto stipulato il 26/03/1991 a firma di Notaio Sarno ai nn. 86715 di repertorio, trascritto il 09/04/1991 a Avellino ai nn. 47/19/4071.

Il titolo è riferito solamente a L'atto è riferito al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 7/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione nell'ambito del Piano di lottizzazione "Le Pretole". Lotto 2 Corpo A e B, rilasciata il 26/02/1999 con il n. 7 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. La concessione è riferita alla lottizzazione e alla realizzazione di due fabbricati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Sindacale del 30/06/1989, l'immobile ricade in zona "C1 Residenziale di espansione"

Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona Tessuti urbani consolidati del sistema lineare di San Modestino in aree di rischio idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione Urbanistico allegato alla perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La mansarda, attualmente utilizzata come civile abitazione, è stata autorizzata come sottotetto non abitabile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- recupero abitativo sottotetti: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA AMMIRAGLIO BIANCO 29

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a MERCOGLIANO Via Ammiraglio Bianco 29, della superficie commerciale di **102,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è situato al terzo piano (mansarda) di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Ammiraglio Bianco 29, composto da un piano seminterrato, un piano terra, due piani intermedi ed un piano sottotetto, è dotato di ascensore, il quale non raggiunge il piano sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che le condizioni di conservazione e manutenzione sono al di sotto della media, le pareti presentano ampie zone con presenza di condensa e infiltrazioni di acque meteoriche nella finestra del bagno, inoltre l'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa ma privo di caldaia. L'appartamento è composto da una cucina pranzo, disimpegno, bagno e due camere, essendo una mansarda, ha un'altezza min. di 0,65 m e una max. di 2,64. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 13-24)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di min. 0,65 m - max 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1167 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Bianco 29, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala e sub 32

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio e santuario di Montevergine.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	molto scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio legno blindato	al di sotto della media	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scaie:</i> vano scala con rivestimento in marmo	nella media	★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in in bagno e angolo cottura realizzato in in ceramica	mediocre	★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : Non raggiunge il piano mansarda	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in da rete comunale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in rete metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. L'impianto termico non funziona inquanto privo di caldaia.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in tubi i	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	128,00	x	80 %	=	102,40
Totale:	128,00				102,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari,

studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 400,00 / 700,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,40 x 450,00 = **46.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	102,40	0,00	46.080,00	46.080,00
				46.080,00 €	46.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.004,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 76,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a MERCOGLIANO Via Nazionale 342, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **439,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale, oggetto di stima è situato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Nazionale 342, composto da un piano seminterrato, un piano terra, tre piani intermedi ed un piano sottotetto abitabile. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile è libero, le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri, sono presenti dei servizi privi di porte e sanitari, le pareti interne sono realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare tipo Gasbeton privi di intonaco. Il locale ha due accessi, uno tramite una scala da Via Nazionale e l'altro dalla corte interna. Inoltre il sub, risulta diviso in tre ambienti, oltre al locale commerciale per la maggiore estensione, sono stati realizzati altri due locali deposito minori di diversa dimensione, al locale deposito maggiore si accede dalla corte interna tramite un accesso carrabile e da quest'ultimo tramite un piccolo varco si accede al secondo deposito. Il locale è privo di riscaldamento e gli impianti elettrico e idrico sono in pessime condizioni. Si ricorda che i locali deposito non sono stati oggetto di sanatoria. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 25 - 42)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 257 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 658 mq, rendita 1.529,23 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 342, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: torrente, terrapieno per due lati e discesa condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	439,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.362,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.900,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2001 a firma di Notaio Greco Roberto ai nn. 15689 di repertorio, iscritta il 30/01/2001 a Avellino ai nn. 1533/135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 335.000.000.

Importo capitale: 200.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2001 a firma di Notaio Greco Roberto ai nn. 15689 di repertorio, iscritta il 07/01/2021 a Avellino ai nn. 176/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 173013,06.

Importo capitale: 103291,38.

Ipoteca di Rinnovamento dell'Ipoteca volontario del 2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.

Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 19/79, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 18/03/1980 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Concessione in sanatoria art. 31 legge 47/85 e s.m.i N. 172/00/ass., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione in difformità dalla Concessione Edilizia n. 19/79 del 23/07/79, di una superficie commerciale di mq 415,70 di S.U circa, posta al piano seminterrato, rilasciata il 21/12/2000 con il n. 19860 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a La concessione in sanatoria, riguarda solo una parte del sub individuato catastalmente, ad esclusione dei locali di sgombro (depositi).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona "B1 Esistente satura". Il titolo è riferito solamente al Zona di terreno su cui insiste il fabbricato individuato in Catasto al foglio 16 p.lla 257

P.U.C. adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata è priva di partizioni interne riscontrate durante il sopralluogo. Inoltre l'intero sub è accatastato come C/6, mentre a seguito della sanatoria è stato trasformato per la maggiore estensione in locale commerciale C/1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa e nuova planimetria con lo stato di fatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e planimetria dello stato di fatto: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

No vi è corrispondenza tra la planimetria depositata al comune per il la Concessione In sanatoria e la palnimetria catastale depositata al catasto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE 342, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MERCOGLIANO Via Nazionale 342, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **439,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale, oggetto di stima è situato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Nazionale 342, composto da un piano seminterrato, un piano terra, tre piani intermedi ed un piano sottotetto abitabile. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile è libero, le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri, sono presenti dei servizi privi di porte e sanitari, le pareti interne sono realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare tipo Gasbeton privi di intonaco. Il locale ha due accessi, uno tramite una scala da Via Nazionale e l'altro dalla corte interna. Inoltre il sub, risulta diviso in tre ambienti, oltre al locale commerciale per la maggiore estensione, sono stati realizzati altri due locali deposito minori di diversa dimensione, al locale deposito maggiore si accede dalla corte interna tramite un accesso carrabile e da quest'ultimo tramite un piccolo varco si accede al secondo deposito. il locale è privo di riscaldamento e gli impianti elettrico e idrico sono in pessime condizioni. Si ricorda che i locali deposito non sono stati oggetto di sanatoria. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 25 - 42)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

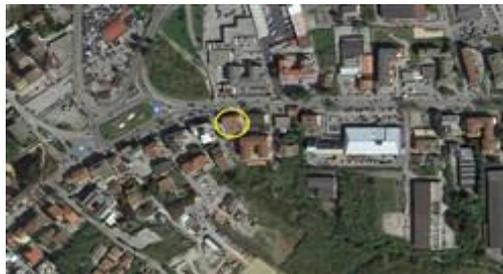
- foglio 16 particella 257 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 658 mq, rendita 1.529,23 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 342, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: torrente, terrapieno per due lati e discesa condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino - Santuario di Montevergine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio .



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : vasistas realizzati in ferro e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in graniglia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a doppio battente realizzato in ferro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : esterna con rivestimento in marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locale commerciale	415,00	x	100 %	=	415,00
Locali di sgombero	243,00	x	10 %	=	24,30
Totale:	658,00				439,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 300,00 / 600,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 340,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 439,30 x 340,00 = **149.362,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.362,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.362,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	439,30	0,00	149.362,00	149.362,00
				149.362,00 €	149.362,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.362,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.368,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 93,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MERCOGLIANO Via Nazionale 326, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **69,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima, è situato al piano primo del fabbricato sito in Via Nazionale 326. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, tre piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'appartamento è occupato con regolare contratto di fitto [redacted] e utilizzato come ufficio. L'appartamento è composto da un lungo corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 43-54)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 326, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rettifica di intestazione del 01/10/1979
Coerenze: Int. 5, int. 7 scala A e int. 1 scala B

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.976,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.150,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto.

L'appartamento in oggetto è occupata dalla società fallita e lo utilizza come ufficio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato digitalmente da

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**CARMINE PIANTADOSI**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 19/12/2006 a firma di Gruppo Riscossione - GEI SPA ai nn. 956 di repertorio, iscritta il 21/12/2006 a Avellino ai nn. 26133/4927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Ipoteca Esatoriale.

Importo ipoteca: 105.073,74.

Importo capitale: 52.536,87

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/09/2008 a firma di Equitalia Avellino SPA ai nn. 2865 di repertorio, iscritta il 04/09/2008 a Avellino ai nn. 21050/3391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ai sensi art. 77 dpr 602/73 mod. da D. Lgs 46/99 e da D. Lgs193/01.

Importo ipoteca: 6.327.926,98.

Importo capitale: 3.163.963,49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/10/2006 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 4477 di repertorio, trascritta il 16/11/2006 a Avellino ai nn. 23151/16823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di Pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.

Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Voltura Concessione Edilizia n. 20/79 del 23/07/1979 N. **20/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 18/03/1980 con il n. 20 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale", in parte "B1 esistente satura" e in parte "G1 di verde di rispetto stradale". Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui è stato realizzato il fabbricato

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui sorge il fabbricato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE 326, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERCOGLIANO Via Nazionale 326, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **69,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima, è situato al piano primo del fabbricato sito in Via Nazionale 326. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, tre piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'appartamento è occupato con regolare contratto di fitto [redacted] ed utilizzato come ufficio. L'appartamento è composto da un lungo corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 43-54)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 326, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rettifica di intestazione del 01/10/1979
Coerenze: Int. 5, int. 7 scala A e int. 1 scala B

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio e Santuario di Montevergine.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno mediocre

<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a battente realizzato in blindato rivestito legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : vocale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in rete metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	87,00	x	80 %	=	69,60
Totale:	87,00				69,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 700,00 / 1.000,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 850,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,60	x	850,00	=	59.160,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 59.160,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.160,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,60	0,00	59.160,00	59.160,00
				59.160,00 €	59.160,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 1.183,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.976,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.798,84**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 27,96**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.150,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **mansarda** a MERCOGLIANO Via Nazionale 326, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La mansarda oggetto di stima, è situato al piano quarto (sottotetto) del fabbricato sito in Via Nazionale 326. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, tre piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che è occupata ed utilizzato come residenza. La mansarda è composta da un soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere e disimpegno. Essendo una mansarda l'altezza max è 3,65 e la min è 1,35. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, pur fornito di termosifoni non è riscaldato in quanto privo di caldaia, l'impianto elettrico è in pessimo stato di conservazione è necessita di interventi per la messa in sicurezza, inoltre il piccolo terrazzino in comune con la mansarda adiacente, coperto con materiale plastico presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 55-63)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 10, scala B, ha un'altezza interna di min 1,35 - max 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 326, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rettifica intestazione all'attualità del 11/01/1980
Coerenze: Vano scala B, int. 9 scala B e int. 19 scala A

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.496,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di fitto in essere non è opponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058. Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Voltura Concessione Edilizia n. 20/79 del 23/07/1979 N. **20/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 18/03/1980 con il n. 20 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale", in parte "B1 esistente satura" e in parte "G1 di verde di rispetto stradale". Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui è stato realizzato il fabbricato

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui sorge il fabbricato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Concessione Edilizia 20/79 prevedeva un sottotetto non abitabile, mentre dal sopralluogo si è riscontrato che è utilizzato come abitazione, così come riportato in catasto categori A/2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria recupero sottotetto L.R. n. 15 /2000

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE 326, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a MERCOGLIANO Via Nazionale 326, frazione Torrette di Mercoglianò, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La mansarda oggetto di stima, è situato al piano quarto (sottotetto) del fabbricato sito in Via Nazionale 326. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, tre piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che è occupata ed utilizzato come residenza. La mansarda è composta da un soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere e disimpegno. Essendo una mansarda l'altezza max è 3,65 e la min è 1,35. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, pur fornito di termosifoni non è riscaldato in quanto privo di caldaia, l'impianto elettrico è in pessimo stato di conservazione è necessita di interventi per la messa in sicurezza, inoltre il piccolo terrazzino in comune con la mansarda adiacente, coperto con materiale plastico presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 55-63)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 10, scala B, ha un'altezza interna

di min 1,35 - max 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 326, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Rettifica intestazione all'attualità del 11/01/1980
Coerenze: Vano scala B, int. 9 scala B e int. 19 scala A

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino - Santuario di Montevergine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio - Santuario di Montevergine.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	110,00	x	80 %	=	88,00
Totale:	110,00				88,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 400,00 / 700,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	400,00	=	35.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	88,00	0,00	35.200,00	35.200,00
				35.200,00 €	35.200,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 704,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.496,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.474,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 21,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MERCOGLIANO Via Nazionale 326, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale oggetto di stima, è situato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Nazionale 326. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, tre piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che è libero, il locale garage è composta da un unico ambiente con un pilastro centrale e un piccolo vano da destinarsi a bagno. Il locale ha l'altezza di 2,85 m e una superficie catastale di mq 82. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, l'impianto elettrico è in pessimo stato di conservazione è necessita di interventi per la messa in sicurezza. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 64-68)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 326, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (Altre) del 09/03/2011 protocollo n. Av 0068307 in atti dal 09/03/2011
Coerenze: Sub 14, corsia di manovra e sub 87

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/11/2018 a firma di Tribunale di Avellino ai nn. 2506 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Avellino ai nn. 8959/745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0283 Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 26.604,78.

Importo capitale: 13.302,39

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.

Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Voltura Concessione Edilizia n. 20/79 del 23/07/1979 N. **20/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 18/03/1980 con il n. 20 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale", in parte "B1 esistente satura" e in parte "G1 di verde di rispetto stradale". Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui è stato realizzato il fabbricato

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui sorge il fabbricato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione prelevata in copia dal Comune di Mercogliano, e in particolare la Concessione Edilizia 20/79, con cui è stato realizzato il fabbricato, si evince la mancanza dei grafici riferiti piano seminterrato di cui è parte l'immobile oggetto di stima. Nella relazione tecnica allegata al progetto, si parla di un fabbricato di quattro piani più sottotetto. Da cui, si deduce che il piano seminterrato non era previsto. Inoltre si è constatato che il piano seminterrato, è composto da altri sub tutti venduti con regolare atto di vendita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

La non conformità è estesa a tutto il piano seminterrato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE 326, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCUGLIANO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MERCOGLIANO Via Nazionale 326, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il locale oggetto di stima, è situato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Nazionale 326. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, tre piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che è libero, il locale garage è composta da un unico ambiente con un pilastro centrale e un piccolo vano da destinarsi a bagno. Il locale ha l'altezza di 2,85 m e una superficie catastale di di mq 82. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, l'impianto

elettrico è in pessimo stato di conservazione è necessita di interventi per la messa in sicurezza. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 64-68)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

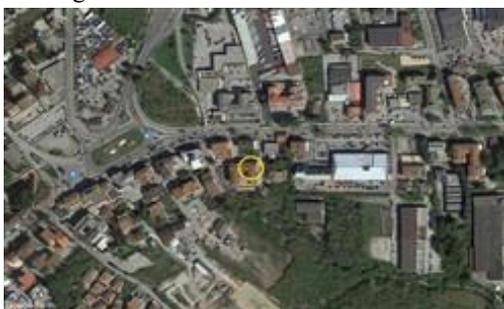
- foglio 16 particella 217 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 326, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (Altre) del 09/03/2011 protocollo n. Av 0068307 in atti dal 09/03/2011

Coerenze: Sub 14, corsia di manovra e sub 87

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio - Santuario di Montevergine.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

esposizione:

molto scarso

luminosità:

molto scarso

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

mediocre

portone di ingresso: saracinesca realizzato in acciaio zincato

scarso

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : estorno con canaline , la tensione è di 220V	scarso	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	scarso	
Delle Strutture:		
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 300,00 / 600,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 400,00 = **30.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	76,00	0,00	30.400,00	30.400,00
				30.400,00 €	30.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.056,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 44,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 3, corsia di manovra, sub 5 e altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.600,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.
Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989.
L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Il titolo è riferito solamente al Terreno su cui sorge il fabbricato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia realizzata non autorizzata
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 3, corsia di manovra, sub 5 e altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

esposizione:

molto scarso

luminosità:

molto scarso

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in lamiera gregata

pessimo

strutture verticali: costruite in legno

pessimo

strutture verticali: costruite in ferro

pessimo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo

dell'acossiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 200,00 = **2.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	2.600,00	2.600,00
				2.600,00 €	2.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.600,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 9, corsia di manovra, sub 11 e muro di confine.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.200,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.
Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989.

L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia realizzata non autorizzata
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Sub 9, corsia di manovra, sub 11 e muro di confine.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in lamiera gregatapessimo *strutture verticali*: costruite in legnopessimo *strutture verticali*: costruite in ferropessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'accolta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di

costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 200,00 = **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				2.200,00 €	2.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 10, corsia di manovra, sub 12 e parete di confine

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.200,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.
Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989.

L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di

destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia non è autorizzata. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 10, corsia di manovra, sub 12 e parete di confine

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte del Partenio - Santuario di Motevergine.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in lamiera gregatapessimo *strutture verticali*: costruite in legnopessimo *strutture verticali*: costruite in ferropessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già

oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 200,00 = **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				2.200,00 €	2.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe U, consistenza 10 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 11, corsia di manovra, sub 13 e parete di confine

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.
Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989.
L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di

destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia non è autorizzata. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe U, consistenza 10 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 11, corsia di manovra, sub 13 e parete di confine

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del partenio.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in lamiera gregatapessimo *strutture verticali*: costruite in legnopessimo *strutture verticali*: costruite in ferropessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già

oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 200,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	10,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 12, corsia di manovra, sub 18 e parete di confine

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058. Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989. L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia non è autorizzata. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiate su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 12, corsia di manovra, sub 18 e parete di confine

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	10,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Inoltre il sub in oggetto risulta già privo di copertura. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 16 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 18, parete di confine su due lati e corsia di manovra.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058. Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989. L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria N. **sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del

D.L.vo n. 42/04 lett. d

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia non è autorizzata. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiate su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Inoltre il sub in oggetto risulta già privo di copertura. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 16 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 18, parete di confine su due lati e corsia di manovra.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in lamiera gregata

pessimo 

strutture verticali: costruite in legno

pessimo 

strutture verticali: costruite in ferro

pessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'accolta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in €

200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 200,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	10,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Inoltre, il sub in oggetto risulta già privo di copertura. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 16, corsia di manovra, sub 13 e parete di confine

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.

Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989.

L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti

urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia non è autorizzata. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Inoltre, il sub in oggetto risulta già privo di copertura. Vedi allegati [1, 2, 3, 5, 6 (foto da 69-74)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h media= 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 16, corsia di manovra, sub 13 e parete di confine

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in lamiera gregata

pessimo 

strutture verticali: costruite in legno

pessimo 

strutture verticali: costruite in ferro

pessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'accolta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando

gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 200,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	10,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno in fascia di rispetto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, è parte della corte comune e adiacente alla parete in cemento che lo separa dal torrente. Dal sopralluogo, si è riscontrato che su detto terreno risultano realizzate delle strutture in ferro e lamiere destinate probabilmente a box auto. Le strutture sono state realizzate senza autorizzazioni, e oggetto di verifiche da parte delle autorità competenti, le quali hanno emesso un'ordinanza di demolizione. Vedi allegati [2, 3, 5, 6 (foto da 75-76)]. Vedi allegati integrativi [1].

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 523 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 21, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte comune, terrapieno, torrente e particella 524.
- foglio 16 particella 524 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 18, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: Via Nazionale, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte comune, particella 523, torrente e particella 524.
- foglio 16 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Via Nazionale, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte comune su due lati, particella 524 e torrente.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.100,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno è occupato da strutture realizzate senza autorizzazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere realizzate non sono autorizzate. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOGLIANO

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di mercogliano, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, è parte della corte comune e adiacente alla parete in cemento che lo separa dal torrente. Dal sopralluogo, si è riscontrato che su detto terreno risultano realizzate delle strutture in ferro e lamiera destinate probabilmente a box auto. Le strutture sono state realizzate senza autorizzazioni, e oggetto di verifiche da parte delle autorità competenti, le quali hanno emesso un'ordinanza di demolizione. Vedi allegati [2, 3, 5, 6 (foto da 75-76)]. Vedi allegati integrativi [1].

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 523 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 21, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte comune, terrapieno, torrente e particella 524.
- foglio 16 particella 524 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 18, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: Via Nazionale, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte comune, particella 523, torrente e particella 524.
- foglio 16 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe Nocchieleto 2, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Via Nazionale, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte comune su due lati, particella 524 e torrente.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 50,00 = **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano, osservatori del mercato immobiliare Avellino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	42,00	0,00	2.100,00	2.100,00
				2.100,00 €	2.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERCOGLIANO Via Ammiraglio Bianco 29, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è situato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Ammiraglio Bianco 29, composto da un piano seminterrato, un piano terra, due piani intermedi ed un piano sottotetto, è dotato di ascensore, che collega il piano seminterrato fino al piano secondo escluso il piano sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri, inoltre l'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento ma privo di caldaia e termosifoni. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, uno in a servizio del soggiorno ed uno più ampio che serve le camere e la cucina. L'appartamento ha un'altezza di 2,70 m e una superficie catastale di 83 mq e 37 mq circa di balconi. Vedi allegati [2, 4 e 5]. Vedi allegati integrativi [1, 3, 4 e 6 (foto da 1 - 11)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1167 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Bianco 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.735,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.700,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Giudiziario (dal 09/01/2017), con atto stipulato il 09/01/2017 a firma di Corte d'Appello di Napoli ai nn. 3336 di repertorio, trascritto il 20/06/2018 a Avellino ai nn. 10209/877.

La Corte d'Appello di Napoli dichiara la risoluzione del contratto di compravendita stipulato con atto Notar Giordano del 18/12/2003 rep. 76728 e trascritto il 17.01.2004 ai n. 880/751 [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 7/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione nell'ambito del Piano di lottizzazione "Le Pretole". Lotto 2 Corpo A e B, rilasciata il 26/02/1999 con il n. 7 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. La concessione è riferita alla lottizzazione e alla realizzazione di due fabbricati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Sindacale del 30/06/1989,

l'immobile ricade in zona "C1 Residenziale di espansione"

Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona Tessuti urbani consolidati del sistema lineare di San Modestino in aree di rischio idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione Urbanistico allegato alla perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento realizzato ha dimensioni diverse da quello progettato. Il progetto prevedeva due appartamenti a piano, mentre ne sono stati realizzati tre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA AMMIRAGLIO BIANCO 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERCOGLIANO Via Ammiraglio Bianco 29, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appartamento oggetto di stima è situato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Ammiraglio Bianco 29, composto da un piano seminterrato, un piano terra, due piani intermedi ed un piano sottotetto, è dotato di ascensore, che collega il piano seminterrato fino al piano secondo escluso il piano sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri, inoltre l'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento ma privo di caldaia e termosifoni. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, uno in servizio del soggiorno ed uno più ampio che serve le camere e la cucina. L'appartamento ha un'altezza di 2,70 m e una superficie catastale di 83 mq e 37 mq circa di balconi. Vedi allegati [2, 4 e 5]. Vedi allegati integrativi [1, 3, 4 e 6 (foto da 1 - 11)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1167 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Bianco 29, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio e santuario di Montevergine.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

scarso 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in portoncino blindato rivestito in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

mediocre 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in Cucina e bagni realizzato in ceramica

mediocre 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

ascensore:

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in rame

mediocre 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni a parete. L'impianto

pessimo 

non funziona perchè privo di caldaia e termosifoni.

citofonico: Videocitofono

scarso 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

mediocre 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

al di sotto della media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	83,00	x	100 %	=	83,00
Balconi	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	113,00				90,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'accolta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 700,00 / 1.000,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 870,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,50 x 870,00 = **78.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.735,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.735,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,50	0,00	78.735,00	78.735,00
				78.735,00 €	78.735,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.735,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 35,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MERCOGLIANO Via Ammiraglio Bianco 29, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale oggetto di stima, è situato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Ammiraglio Bianco 29. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, due piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che è libero, il locale è composta da un unico ambiente fornito di lavabo, ha l'altezza di 3,10 m e una superficie catastale di di mq 15. L'accesso al garage, avviene tramite una corsia di manovra comune e una porta basculante. Lo stato di manutenzione e conservazione è nella media. Vedi allegati [2, 4, 5]. Vedi allegati integrativi [1, 3, 4 e 6 (foto da 12-15)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1167 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiragli Bianco 29, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.900,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Giudiziario (dal 09/01/2017), con atto stipulato il 09/01/2017 a firma di Corte d'Appello di Napoli ai nn. 3336 di repertorio, trascritto il 20/06/2018 a Avellino ai nn. 10209/877.

La Corte d'Appello di Napoli dichiara la risoluzione del contratto di compravendita stipulato con atto Notar Giordano del 18/12/2003 rep. 76728 e trascritto il 17.01.2004 ai [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 7/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione nell'ambito del Piano di lottizzazione "Le Pretole". Lotto 2 Corpo A e B, rilasciata il 26/02/1999 con il n. 7 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. La concessione è riferita alla lottizzazione e alla realizzazione di due fabbricati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Sindacale del 30/06/1989, l'immobile ricade in zona "C1 Residenziale di espansione"

Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile

ricade in zona Tessuti urbani consolidati del sistema lineare di San Modestino in aree di rischio idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione Urbanistico allegato alla perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage realizzato ha dimensioni ridotte rispetto a quello previsto in progetto. Il progetto prevedeva la realizzazione di nove garage, mentre ne sono stati realizzati undici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA AMMIRAGLIO BIANCO 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MERCOGLIANO Via Ammiraglio Bianco 29, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale oggetto di stima, è situato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Ammiraglio Bianco 29. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, due piani intermedi e un sottotetto. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che è libero, il locale è composta da un unico ambiente fornito di lavabo, ha l'altezza di 3,10 m e una superficie catastale di di mq 15. L'accesso al garage, avviene tramite una corsia di manovra comune e una porta basculante. Lo stato di manutenzione e conservazione è nella media. Vedi allegati [2, 4, 5]. Vedi allegati integrativi [1, 3, 4 e 6 (foto da 12-15)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1167 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiragli Bianco 29, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Partenio e santuario di Montevergine.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro

nella media 

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento

mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le

superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 300,00 / 600,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 460,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 460,00 = **6.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	6.900,00	6.900,00
				6.900,00 €	6.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - FALLIMENTARE 30/2021

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di Mercogliano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [2, 5, 6 (foto da 69-74)]. Vedi allegati integrativi [1, e 3].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h media = 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 7, corsia di manovra, sub 9 e altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.600,00
Data della valutazione:	02/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1980), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Notaio Massimo Del Loges ai nn. 11418/1824 di repertorio, registrato il 30/01/1980 a Avellino ai nn. 667, trascritto il 24/01/1980 a Avellino ai nn. 1125/1058.

Il titolo è riferito solamente a Al terreno su cui è stato realizzato l'immobile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia smontabile per ricovero autovetture, rilasciata il 06/07/1989.

L'autorizzazione riguarda una parte della tettoia realizzata, inoltre l'autorizzazione era temporanea.

Concessione in sanatoria **N. sn**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per box -garage, presentata il 28/02/1995 con il n. 2742 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera BURC n. 202 del 19/10/2020, l'immobile ricade in zona "Tessuti

urbani consolidati di Torrette". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione urbanistico allegato. Inoltre è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42/04 lett. d

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R.C. n. 124 del 03/03/2003, l'immobile ricade in zona In parte "D1 produttiva industriale artigianale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia non è autorizzata. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERCOGLIANO VIA NAZIONALE SNC, FRAZIONE TORRETTE DI
MERCOLGIANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MERCOGLIANO Via Nazionale snc, frazione Torrette di Mercolgiano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto, oggetto della presente stima, è parte di una tettoia in lamiera gragata poggiata su piantoni in ferro e alcuni in legno. La struttura, in parte fu autorizzata nel 1989 con carattere temporaneo e in parte non è stata mai autorizzata. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Non essendo le strutture regolaizzate urbanisticamente, le stesse non risultano depositate al Genio Civile e considerando le precarie condizioni di stabilità della struttura portante, si ritiene opportuno considerare in fase di valutazione il solo valore del posto auto. Vedi allegati [2, 5, 6 (foto da 69-74)]. Vedi allegati integrativi [1, e 3].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h media = 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 489 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 7, corsia di manovra, sub 9 e altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del

Partenio e Santuario di Montevergine.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: a falda costruita in lamiera gragata costruita in ferro

pessimo 

strutture verticali: costruite in elementi in legno

pessimo 

strutture verticali: costruite in elementi in ferro

pessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Par la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo dell'acosciddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente didestinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superfici omogenee sotto il profilo economico. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore,

agenzie immobiliari, studi notarili, imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione e epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori.

Facendo riferimento a quanto su esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per la zona interessata è stimata in € 200,00 / 400,00 per cui nel caso specifico considerando l'ubicazione, la destinazione urbanistica ed'uso, il valore è stato fissato in € 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 200,00 = **2.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Mercogliano, agenzie: Mercogliano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	2.600,00	2.600,00
				2.600,00 €	2.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.600,00

data 02/12/2022

il tecnico incaricato
CARMINE PIANTADOSI