

TRIBUNALE DI AVELLINO

ELABORATO PERITALE + chiarimenti 2017

Fallimento N. Gen. Rep. 00037/01

Tecnico Incaricato: Arch. Mariuca Pasquale Todisco

Arch. Mariuca Pasquale Todisco iscritta all'Albo Architetti P.P. e C. della provincia di Avellino al N. 73 ed iscritta all'Albo dei Periti Avellino al N. 12657 P.E. (DSGI C76D094508Q - P.Iva 03132790641) con studio in Avellino (Avellino) Via Porta Santa Lucia 19. PAX. 0825768667 cellulare 3392831537 email: g.todisco@archimord.it

Premessa

Lo scrivente, in data 06.04.2017, giusta provvedimento del Giudice fallimentare del [redacted] veniva notificata dall'Avv. [redacted] fallimentare del Fallimento [redacted] la richiesta di eventuale aggiornamento in merito alla consulenza tecnica estimativa già redatta e depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Avellino per la valutazione degli immobili della [redacted]. In particolare, il Curatore, dovendo provvedere a porre in vendita i beni staggiti, chiedeva "in ordine all'individuazione dei beni l'eventuale aggiornamento catastale e ulteriore stima dei beni immobili all'attualità".

In ordine alla discordanza tra la superficie rilevata dallo scrivente e la superficie riportata nella visura catastale relativa ai beni immobili individuati ai lotti n° 1, 4 e 5 si precisa che le superfici riportate in perizia sono state personalmente identificate e rilevate in loco e nello stato di fatto in cui si trovano con distanziometro di precisione. Del resto, è opportuno precisarlo, i dati riportati in Catasto per il [redacted] non possono definirsi probatori e non forniscono prova legale di reale proprietà: sebbene fra le sue registrazioni vi siano cenni riguardanti le mutazioni di proprietà e le caratteristiche dei beni censiti, queste non hanno mai valore di certificazione della proprietà e neanche sono aggiornate sistematicamente. La tettoia di cui ai lotti n° 6 ed il deposito commerciale di cui al lotto n° 7 altro non sono che opere abusive mai accatastate benché edificate su terreno intestato a [redacted] foglio 3 mappale 53 così come segnalato in perizia dallo scrivente. In ordine al lotto n° 8 si rappresenta che le particelle 253 sub 4 e sub 5 al foglio 26 del [redacted] successivamente alla redazione della perizia, sono state fatte oggetto di variazioni catastali di cui l'ultima risale al 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie con conseguente diversa numerazione delle particelle in 253 sub 26 e sub 27 (ex particelle 253 sub 4 e sub 5) che identificano i medesimi beni come si rileva dalle allegate visure catastali aggiornate all'attualità. Pertanto, preso atto dei contenuti della Consulenza Tecnica di cui al Fallimento su citato e tenuto conto di quanto emerso dalle ulteriori verifiche eseguite, lo scrivente è in grado di fornire gli aggiornamenti della precedente perizia di stima e pertanto a redigere la seguente:

Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di cascina sito in [redacted] Via Felettelle, [redacted]. Composto da Piano seminterrato dotato di ingresso, salone, cucina, bagno, letto 1, letto 2, locale caldaia e autorimessa; Piano terra provvisto di cucina, disimpegno, antibagno, bagno, salone e pluriuso; Piano primo composto da due bagni, quattro camere da letto, ingresso e corridoio; Sottotetto. posto al piano S,T e 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 548,86.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1000271 intestata a [redacted] foglio 3 mappale 76 subalterno 1, categoria A/2, classe U, superficie catastale 377, composto da vani 13, posto al piano S,T e 1, - rendita: Euro 1.040,66.
- fabbricati: partita 1000271 intestata a [redacted] foglio 3 mappale 76 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 33, posto al piano S1, - rendita: Euro 57,95.

B. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreni agricoli siti in [redacted]. Superficie complessiva di circa mq 3741.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a [redacted] foglio 3 mappale 76 - Ente Urbano, superficie catastale mq. 2260 (defratta area di sedime cascina mq 126);
- terreno: partita 4514 intestata a [redacted] foglio 3 mappale 115 qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1481, - reddito agrario: Euro 9,94, - reddito dominicale: Euro 14,92.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Cascina e terreni ubicati nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di Toriello Assunto in qualità di proprietario del bene.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso Sig. Toriello Assunto.

Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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:

Servitù: Bonifica derivante da Decreto del Sindaco del Comune di San Michele di Serino (AV) di Regione Campania Ramo Bonifica di Napoli a firma di Sindaco in data 24/02/1993 ai nn. 607 trascritto a San Michele di Serino in data 22/04/1993 ai nn. 5321/4642.

Riferito limitatamente a: Terreno di cui al Fl. 3, P.lla 76.

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:

- Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Michele di Serino (AV) stipulato il 17/11/86 dal Notaio Luigi Italia, registrato il 19/11/86 al n. 112 presso l'Ufficio del Registro e trascritto in data 17/11/86 al num. 14463/1298.

Riferito limitatamente a: terreno di cui al Fl. 3, P.lle 51,52 e 76 e Fl. 4, P.la 501 (ex 9/c).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta a firma di Avv. Iannicelli Donato in data 05/03/2002 registrato a Salerno in data 25/06/2002 trascritto a Agenzia del Territorio in data 17/04/2002 ai nn. 7708/6627 - il pignoramento grava sui terreni di cui al Foglio 4, P.la 501 e Foglio 5, P.lle 552, 55, 76 e 115 e sui fabbricati di cui al Foglio 3, P.lle 72/2 e 76/3..

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.p.A. a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 ai nn. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. a firma di direttore Conservatoria dei R.R.I.I. di Avellino in data 17/04/2002 ai nn. 7708 registrato a Avellino in data 17/04/2002 ai nn. 6627 trascritto a Avellino in data 17/04/2002 ai nn. 4687.

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.p.A. a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 ai nn. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Toriello coniuge della sig.ra Elvira Cimminello è deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

Assunto Toriello e Elvira Cimminello proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Italia Luigino in data 12/11/1986 registrato ad Avellino al n. 5544 in data 27/11/1986.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 76.

A. Torneo e Livina Ciminelli proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notaio [redacted] data [redacted] registrato ad Avellino al n. [redacted] la [redacted]

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 115.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.R. n. 64/86 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale intestata a Livina Ciminelli e Assunto Torneo. Concessione Edilizia Gratuita presentata in data 14/11/1986- n. prot. 3743/86 rilasciata in data 20/12/1986- n. prot. 64/86

Descrizione cascina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di cascina sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano seminterrato dotato di ingresso, salone, cucina, bagno, letto 1, letto 2, locale caldaia e autorimessa; Piano terra provvisto di cucina, disimpegno, antibagno, bagno, salone e pluriso; Piano primo composto da due bagni, quattro camere da letto, ingresso e corridoio; Sottotetto, posto al piano S,T e I sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 548,86

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1000271 intestata a Assunto Torneo foglio 3 mappale 76 subalterno 1, categoria A/2, classe U, superficie catastale 344,86, composto da vani 13, posto al piano S,T e I, - rendita: Euro 1.040,66.

- fabbricati: partita 1000271 intestata a Assunto Torneo foglio 3 mappale 76 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 33, posto al piano S1, - rendita: Euro 37,95.

L'edificio è stato costruito nel 1986, mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 A di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso 1	Sup. reale netta	8,84	1,00	8,84
Letto 1	Sup. reale netta	14,83	1,00	14,83
Letto 2	Sup. reale netta	17,68	1,00	17,68
Bagno	Sup. reale netta	9,10	1,00	9,10
Cucina 1	Sup. reale netta	9,62	1,00	9,62
Salone	Sup. reale netta	46,64	1,00	46,64
Cucina 2	Sup. reale netta	28,88	1,00	28,88
Salone	Sup. reale netta	50,10	1,00	50,10
Pluriso	Sup. reale netta	14,30	1,00	14,30
Disimpegno	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Antibagno	Sup. reale netta	1,92	1,00	1,92
Bagno	Sup. reale netta	4,42	1,00	4,42
Ingresso 2	Sup. reale netta	8,60	1,00	8,60
Corridoio	Sup. reale netta	18,23	1,00	18,23
Letto 3	Sup. reale netta	20,18	1,00	20,18
Letto 4	Sup. reale netta	21,84	1,00	21,84
Letto 5	Sup. reale netta	11,56	1,00	11,56
Letto 6	Sup. reale netta	15,96	1,00	15,96
Bagno	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Bagno	Sup. reale netta	7,80	1,00	7,80
Portico	Sup. reale netta	31,43	0,25	7,86
Balcone 1 - Piano Terra	Sup. reale netta	19,04	0,25	4,76
Balcone 2 - Piano Primo	Sup. reale netta	19,04	0,25	4,76
Balcone 3 - Piano Primo	Sup. reale netta	9,96	0,25	2,49
Scala P.S.	Sup. reale netta	5,30	0,25	1,33
Scala P.T.	Sup. reale netta	8,53	0,25	2,13
Scala P.I.	Sup. reale netta	4,84	0,25	1,21
	Sup. reale netta	420,26		346,66

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
Infilsi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infilsi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: porfido, condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale (componente edilizia): posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico (impianto): tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura (impianto): tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico (impianto): tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

B.1. Tettoia:

è posto al piano Terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 25,67 mq

Descrizione terreni agricoli di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10. Superficie complessiva di circa mq 3741.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a **[redatto]** foglio 3 mappale 76 - Ente Urbano, superficie catastale mq. 2260 (detratta area di sedime cascina mq 126);
- terreno: partita 4514 intestata a **[redatto]** foglio 3 mappale 115 qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1481, - reddito agrario: Euro 9,94, - reddito dominicale: Euro 14,92.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici: Destinazione E2 - Agricola di tutela e boscate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di San Michele di Serino (AV), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e San Michele di Serino (AV), Interviste in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. cascina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 346,66

COSTO AL MQ: € 1.000,00

VALORE CASCINA: mq. 346,66x € 1.000,00= € 346.660,00

B. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Giardino: mq. 2260 (depurata dalla superficie del fabbricato)

COSTO AL MQ: € 20,00

VALORE GIARDINO: mq. 2260x € 20,00= € 45.200,00

Terreno agricolo: mq. 1481

COSTO AL MQ: € 6,00

VALORE TERRENI: mq. 1481x € 6,00= € 8.886,00

Somma valore intero A+B = € 400.746,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 500/1000: € 200.373,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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: € 30.055,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 1)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170.317,05

**Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze)
Lotto 002**

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ufficio/esposizione sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano terra adibito sia ad ufficio che ad esposizione commerciale che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 236,08.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a Torriello Assunto e Communiello Elvira foglio 3 mappale 53 subalterno 3 (per il solo piano terra), categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: Euro 5.164,57.

D1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli siti in San Michele di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Superficie complessiva di circa mq 7246,95.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Torriello Assunto foglio 3 mappale 51 qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 964,00 - reddito agrario: Euro 5,23, - reddito dominicale: Euro 6,22;

- terreno: intestato a Torriello Assunto foglio 3 mappale 52 qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 2047,00 - reddito agrario: Euro 11,10, - reddito dominicale: Euro 13,21;

- terreno: intestato a Torriello Assunto foglio 3 mappale 53 - ente urbano, superficie catastale mq 5260,00.

A dedurre:

- area di sedime uffici/esposizione mq. 184,48;

- area di sedime capannone mq. 103,87;

- area di sedime tettoia mq. 285,70;

- area esterna annessa al corpo seminterrato mq. 450,00.

Somma superficie terreno agricolo mq. 7246,95.

D2. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in San Michele di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Superficie complessiva di circa mq 848,00.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Torriello Assunto e Communiello Elvira foglio 3 mappale 55 qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale mq 848,00 - reddito agrario: Euro 6,57, - reddito dominicale: Euro 12,74;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ufficio ed esposizione con annessa area esterna di pertinenza ubicati nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di Torriello Assunto con un contratto preliminare di compravendita (compromesso) stipulato. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso Sig. Torriello Assunto.

Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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:

- Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Michele di Serino (AV) stipulato il 12/11/86 dal Notaio Laici

registrato il 16/11/86 al n. 1112 presso l'Ufficio del Registro e trascritto in data 21/11/86 al num. 14763/1298

Riferito limitatamente a: terreno di cui al Fl. 3, P.lle 51,52 e 76 e Fl. 4, P.la 501 (ex 9/c).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta a firma di Avv. Iannicelli
data 07/03/2002 registrato a Salerno in data 23/06/2002 trascritto a Agenzia del Territorio in data 17/04/2002
ai nn. 7708/6627 - Il pignoramento grava sui terreni di cui al Foglio 4, P.lla 501 e Foglio 3, P.lle 552, 55, 76 e 115 e sui
fabbricati di cui al Foglio 3, P.lle 72/2 e 76/3..

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. a firma di
direttore Conservatoria del R.R. di Avellino in data 17/04/2002 al nn. 7408 registrato a Avellino in data 17/04/2002
ai nn. 6627 trascritto a Avellino in data 17/04/2002 ai nn. 4687.

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.a.s.
a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Oasi in data 06/07/2001 ai nn. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data
09/07/2001 ai nn. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Condono edilizio non concluso

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Toriello coniuge della signora Elvira Cimminello è deceduto successivamente (dopo alcuni
anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di
atto a firma di Notaio Francesco Quaranta in data 13/04/1978 registrato a S. Angelo dei Lombardi al n. 2567 in data
25/10/1978.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 53.

Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di
atto a firma di Notaio Giovanni Turchi in data 13/04/1978 registrato ad Avellino al n. 1172 in data 17/04/79.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 55.

Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di
atto a firma di Notaio Turchi in data 13/04/1978 registrato ad Avellino al n. 3922 in data 17/04/79.

Riferito: fondi siti in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particelle 51 e 52.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 1390/79 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale intestata a Elvira Cimminello e Assunto Toriello.
Condono Edilizio n. protocollo 3159 NON CONCLUSO.

Descrizione ufficio/esposizione di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ufficio / esposizione sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via
Felettelle, 10.

Composto da Piano terra adibito ad ufficio ed esposizione commerciale che sviluppa una superficie lorda complessiva
di circa mq 236,08

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a Assunto Toriello e Cimminello Elvira foglio 3 mappale 53 subalterno 3 (per il solo piano terra),
categoria D/8, posto al piano T, - rendita: Euro 5.164,57.

Coerenze: Tale immobile, attualmente, come risulta dal rilievo grafico e fotografico, risulta adibito in parte ad ufficio ed
in parte a negozio.

L' edificio è stato costruito nel 1986.

L' unità ha un' altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. Commer.
Negozio	84.8	1	84.8
Ufficio 1	28.56	1	28.56
Ufficio 2	17.6	1	17.6
Disimpegno	3.32	1	3.32
Scala+balconi	71.12	0.25	17.78
	217,56		164,22 mq

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Descrizione terreni agricoli di cui al punto D1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10. Superficie complessiva di circa mq 7246,95.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Torcillo Assunto foglio 3 mappale 51 qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 964,00 - reddito agrario: Euro 5,23, - reddito dominicale: Euro 6,22;
- terreno: intestato a Torcillo Assunto foglio 3 mappale 52 qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 2047,00 - reddito agrario: Euro 11,10, - reddito dominicale: Euro 13,21;
- terreno: intestato a Torcillo Assunto foglio 3 mappale 53 - ente urbano, superficie catastale mq 5260,00.

A dedurre:

- area di sedime uffici/esposizione mq. 184,48;
- area di sedime capannone mq. 103,87;
- area di sedime tettoia mq. 285,70;
- area esterna annessa al corpo seminterrato mq. 450,00.

Somma superficie terreno agricolo mq. 7246,95.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D2

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in San Michele di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10. Superficie complessiva di circa mq 848,00.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Torcillo Assunto e Chaminiello Elvira foglio 3 mappale 55 qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale mq 848,00 - reddito agrario: Euro 6,57, - reddito dominicale: Euro 12,74;
- Somma superficie terreno agricolo mq. 848,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici: Destinazione E2 - Agricola di tutela e boscate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di San Michele di Serino (AV), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e San Michele di Serino (AV), Interviste in loco.

8.3. Valutazione corpi

C. Ufficio/esposizione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 164,22

COSTO AL MQ: € 300,00

VALORE UFFICIO/ESPOSIZIONE: mq. 164,22x € 300,00= € 49.266,00

D1. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Terreno agricolo: mq. 7246,95

COSTO AL MQ: € 6,00

VALORE TERRENI: mq. 7246,95x € 6,00= € 43.481,70

Somma valore intero C+D1 = € 92.747,70

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 92.747,70

D2. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Terreno agricolo: mq. 848,00

COSTO AL MQ: € 6,00

VALORE TERRENO: mq. 848,00 x € 6,00 = € 5.088,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 500/1000: € 2.544,00

Somma valore intero C+D1+D2 = € 95.291,70

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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 e completamento condono edilizio: € 19.058,34

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 2)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.233,36

Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze)
Lotto 003

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ufficio/deposito sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano Seminterrato adibito sia ad ufficio che a deposito commerciale che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 185,30.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a Assunto Toriello e Ciminello Elvira foglio 3 mappale 53 subalterno 3 (per il solo piano seminterrato), categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: Euro 5.164,57.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli siti in San Michele di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Superficie complessiva di circa mq 450,00.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Assunto Toriello foglio 3 mappale 53 - ente urbano, superficie catastale mq 5260,00 (parte del lotto mq. 450)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ufficio e deposito commerciale con annessa area esterna di pertinenza ubicati nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di Toriello Assunto con un contratto preliminare di compravendita (compravendita) stipulato. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso Sig. Toriello Assunto.

Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuno*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. a firma di direttore Conservatoria del R.R.I. di Avellino in data 17/04/2002 al n. 7708 registrato a Avellino in data 17/04/2002 ai nn. 4627 trascritto a Avellino in data 17/04/2002 al n. 4687.

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.a.s. a firma di G.D. D'Orsi M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 al n. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al n. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al n. 37/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Condono edilizio non concluso*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Toriello coniuge della sig.ra Elvira Ciminello è deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Atti di proprietari:

Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Assunto Toriello e Cimminello data 13/07/1976, registrato a S. Angelo dei Lombardi (AV) in data 15/10/1976.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 53.

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.R. n. 1890/79 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale intestato a Elvira Cimminello e Assunto Toriello
Condono Edilizio n. 1559 NON CONCLUSO

Descrizione ufficio/deposito di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ufficio / deposito sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano seminterrato adibito ad ufficio / deposito che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 185,30.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a Assunto Toriello e Cimminello (Piena Proprietà) 3 mappale 53 subalterno 3 (per il solo piano seminterrato), categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: Euro 5.164,57.

Coerenze: Tale immobile, attualmente, come risulta dal rilievo grafico e fotografico, risulta adibito in parte ad ufficio ed in parte a deposito.

L' edificio è stato costruito nel 1986.

L' unità ha un' altezza interna di circa 3,40 m.

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. Commer.
Deposito	88,88	0.5	44.44
Ufficio 1	17.16	1	17.16
Ufficio 2	19.2	1	19.2
Ripostiglio 1	9.88	0.5	4.94
Ingresso	8.52	1	8.52
Bagno	3.6	1	3.6
Cucina	3.24	1	3.24
Scala	3.2	0.25	0.80
	154,56		101,90 mq

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente

edilizia): materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Descrizione terreni agricoli di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10. Superficie complessiva di circa mq 450,00.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Toriello Assunto Toriello 3 mappale 53 - ente urbano, superficie catastale mq 5260,00 (parte del lotto mq. 450)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici: Destinazione E2 - Agricola di tutela e boscate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria del Registro Immobiliare di Avellino, Offici di Stato di San Michele di Serino (AV), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Avellino e San Michele di Serino (AV), Interviste in loco.

8.3. Valutazione corpi

E. Ufficio/deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 101,90

COSTO AL MQ: € 250,00

VALORE UFFICIO/DEPOSITO: mq. 101,90 x € 250,00 = € 25.475,00

F. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Terreno agricolo: mq. 450,00

COSTO AL MQ: € 6,00

VALORE TERRENI: mq. 450,00 x € 6,00 = € 2.700,00

Somma valore intero E+F = € 28.175,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 28.175,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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 e completamento condono edilizio: € 5.635,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 3)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 22.540,00**

Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze)

Lotto 004

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano Primo adibito a residenza che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 268,20.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a Assunto Toriello e Elvira Cimminello mappa 53 subalterno 4, categoria A/2, posto al piano 1°, - rendita: Euro 520,33

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento residenziale ubicato in un fabbricato rurale nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di Toriello Assunto con un contratto preliminare di compravendita (compromesso) stipulato. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso Toriello Assunto.

Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuno*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.a.s. a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 ai nn. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 ai nn. 37/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Condono edilizio non concluso*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Toriello coniuge della signora Elvira Cimminello è deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Francesco Quarantelli in data 13/10/1978, registrato a S. Angelo dei Lombardi al n. 2567 in data 25/10/1978.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 53.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.L. n. 1890/79 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale intestato a Elvira Cimminello e Assunto Toriello.

Condono Edilizio n. protocollo 155 NON CONCLUSO

Descrizione appartamento di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze).

Composto da un Piano Primo adibito ad appartamento che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 267,20.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a ~~Antonio Tardella e Ciminelli~~ - Piano logg. 3 mappale 53 subalterno 4, categoria A/2, posto al piano 1°, - rendita: Euro 520,33

Coerenze: Tale immobile, attualmente, come risulta dal rilievo grafico e fotografico, risulta adibito ad appartamento residenziale.

L' edificio è stato costruito nel 1986 e si compone di un solo piano fuori terra.

L' unità ha un' altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. Commer.
Scala	13.20	0.25	3.3
Ingresso	8.08	1	8.08
Corridoio	8.28	1	8.28
Cucina	13.2	1	13.2
Essiccatoio	33.56	0.5	16.78
Bagno 2	4.84	1	4.84
Balcone 1	17.76	0.25	4.44
Letto 2	14.4	1	14.4
Balcone 2	20.64	0.25	5.16
Pranzo	17.6	1	17.6
Letto 1	12.16	1	12.16
Bagno 1	2.4	1	2.4
Terrazzo	60.92	0.25	15.23
	227.04		125.87 mq

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente

edilizia): materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

~~Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di San Michele di Serino (AV).~~

~~Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e San Michele di Serino (AV). Interviste in loco.~~

8.3. Valutazione corpi

G. Appartamento Piano primo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 125,87

COSTO AL MQ: € 300,00

VALORE APPARTAMENTO: mq. 125,87 € 300,00= € 37.761,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 37.761,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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 e completamento condono edilizio: € 7.552,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 4)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.208,80

Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze)

Lotto 005

H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano Secondo (mansarda) adibito a residenza che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 192,76.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a Assunto Toriello e Ciminello Elvira foglio 53 subalterno 5, categoria A/2, posto al piano 2°, - rendita: Euro 480,30

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento residenziale ubicato in un fabbricato rurale nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di Toriello Assunto con un contratto preliminare di compravendita (compromesso) stipulato. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso Sig. Toriello Assunto.

Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuno*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.p.A. a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 al nn. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al nn. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al nn. 37/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Condono edilizio non concluso*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Toriello coniuge della sig.ra Elvira Ciminello è deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Francesco Quarantelli in data 13/10/1978, registrato a S. Angelo dei Lombardi al n. 2567 in data 25/10/1978.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 53.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.L. n. 1890/72 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale intestato a Elvira Ciminello e Assunto Toriello.
Condono Edilizio n. protocollo 3159 NON CONCLUSO

Descrizione appartamento di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze).

Composto da un Piano Secondo mansardato adibito ad appartamento che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 268,20.

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a [redacted] foglio 3 mappale 53 subalterno 5, categoria A/2, posto al piano 2°, - rendita: Euro 480,30

Coerenze: Tale immobile, attualmente, come risulta dal rilievo grafico e fotografico, risulta adibito ad appartamento residenziale.

L' edificio è stato costruito nel 1986 e si compone di un solo piano fuori terra (mansarda) che manca di tutte le opere di completamento (finiture ed impianti).

L' unità ha un' altezza interna variabile.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>coeff.</i>	<i>Sup. Commer.</i>
Scala	15.24	0.25	3.81
Ingresso	3.68	1	3.68
Disimpegno	1.44	1	1.44
Cucina	19.32	1	19.32
Essiccatoio	26.4	0.5	13.2
Bagno 1	4.48	1	4.48
Balcone 1	23.04	0.25	5.76
Letto 2	16	1	16
Balcone 2	20.64	0.25	5.16
Pranzo	15.64	1	15.64
Letto 1	16.32	1	16.32
Corridoio	6.88	1	6.88
Bagno 2	6.16	1	6.16
	175.24		117.85 mq

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente

edilizia): materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di San Michele di Serino (AV), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e San Michele di Serino (AV), Interviste in loco

8.3. Valutazione corpi

H. Appartamento Piano Secondo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 117.85

COSTO AL MQ: € 200,00

VALORE APPARTAMENTO: mq. 117.85 € 200,00= € 23.570,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 23.570,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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 e completamento condono edilizio: € 4.714,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 5)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.856,00

Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze)

Lotto 006

1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **tettoia** sita in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10. Composto da Piano Terra adibito a deposito/parcamento che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 285,7.

Identificato in catasto: edificato su terreno intestato a Toriello Assunto foglio 3 mappale 53

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Deposito sito nel nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di [redacted] contratto preliminare di compravendita (compromesso) stipulato. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso [redacted] Toriello Assunto.

Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuno*

4.2.3. Altre trascrizioni:

[redacted] sentenza di fallimento derivante da sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Toriello Assunto S.r.l. a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 al n. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al n. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al n. 37/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Condono edilizio non concluso*

4.3.2. Conformità catastale: *da accatastare*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. [redacted] Toriello, coniuge della sig.ra [redacted] Camminello, deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] Assunto Toriello, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notajo Francesco Quarantelli in data 13/10/1978, registrato a S. Angelo de' Lombardi al n. 2357 in data 25/10/1978.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 53.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E.: OPERA ABUSIVA

[redacted] Condono Edilizio n. protocollo 3139 NON CONCLUSO

Descrizione **tettoia** di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una tettoia sita in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze).

Composto da un deposito/parcamento sito al Piano Terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 285,7.

Identificato in catasto: edificato su terreno intestato a Toriello Assunto foglio 3 mappale

Coerenze: Tale immobile, attualmente, come risulta dal rilievo grafico e fotografico, risulta adibito a deposito/parcamento.

L'edificio è stato costruito nel 1986 e si compone di un solo piano terra.

L'unità ha un'altezza interna max di 4,30 ml.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>coeff.</i>	<i>Sup. Commer.</i>
Deposito	47	1	47
Deposito-parcamento	238,7	1	238,7
	285,7		285,7 mq

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: acciaio, condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: acciaio, condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catastro di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di San Michele di Serino (AV), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e San Michele di Serino (AV), Interviste in loco.

8.3. Valutazione corpi

I. Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 285,7

COSTO AL MQ: € 100,00

VALORE TETTOIA: mq. 285,70 € 100,00= € 28.570,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 28.570,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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 e completamento condono edilizio: **€ 5.714,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 6)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 22.856,00**

Beni in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze)

Lotto 007

L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito commerciale sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10.

Composto da Piano Terra adibito a deposito commerciale che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,87.

Identificato in catasto: edificato su terreno intestato a Torretto Assunto foglio 3 mappale 53

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Deposito sito nel nel Comune di San Michele di Serino (AV).

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia di Torretto Assunto in un contratto preliminare di compravendita (compromesso) stipulato. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Attualmente gli immobili sono occupati dai familiari dello scomparso Sig. Torretto Assunto.
Questi hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuno*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori contro Torretto Assunto S.p.A. a firma di G.D. Dott.ssa M.L. D'Orsi in data 06/07/2001 al n. 37/01 registrato a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al n. 37/01 trascritto a Tribunale di Avellino in data 09/07/2001 al n. 37/01

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Condono edilizio non concluso*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Torretto coniuge della sig.ra Elia Camminello deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

Assunto Torretto, proprietario (in regime di comunione dei beni) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Francesco Quarantelli in data 13/10/1978, registrato a S. Angelo dei Lombardi al n. 2567 in data 25/10/1978.

Riferito: fondo sito in San Michele di Serino, riportato in catasto terreni, al foglio 3, particella 53.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E.: OPERA ABUSIVA

Condono Edilizio protocollo 3159 NON CONCLUSO

Descrizione deposito commerciale di cui al punto L

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito commerciale sito in San Michele Di Serino (Avellino) Via Felettelle, 10 (ora via Capozze).

Composto da un deposito commerciale sito al Piano Terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 109,67.

Identificato in catasto: edificato su terreno intestato a ~~Terenzio Assunto~~ ~~for~~ 3 mappale

Coerenze: Tale immobile, attualmente, come risulta dal rilievo grafico e fotografico, risulta adibito a deposito/parcamento.

L' edificio è stato costruito nel 1986 e si compone di un solo piano terra.

L' unità ha un' altezza interna max di 4,30 ml.

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. Commer.
Deposito commerciale	103.87	1	103.87
	103.87		103.87 mq

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: misto acciaio - c.a., condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente edilizia): materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni forati, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di San Michele di Serino (AV),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e San Michele di Serino (AV), Interviste in loco.

8.3. Valutazione corpi

L. Deposito Commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 103.87

COSTO AL MQ: € 150,00

VALORE DEPOSITO: mq. 103.87 € 150,00 = € 15.580,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 15.580,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% 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 e completamento condono edilizio: **€ 3.116,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 7)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.463,90**

**Bent in Monteforte Irpino (Avellino) Via Nazionale, 9
Lotto 008**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio sito in Monteforte Irpino (Avellino) Via Nazionale, 9. Composto da un locale commerciale posto al piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100,11.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a Assunto Toriello foglio 26 mappale 253 subalterno 26 (ex 4), categoria C/3, classe U, superficie catastale 56 mq, posto al piano 1 - rendita: Euro 174,61.

- fabbricati: intestato a Assunto Toriello foglio 26 mappale 253 subalterno 27 (ex 5), categoria C/3, classe U, superficie catastale 66 mq, posto al piano 1 - rendita: Euro 206,69.

N. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Monteforte Irpino (Avellino) Via Nazionale, 10.

Superficie complessiva di circa mq 160,45.

Identificato in catasto:

- terreno: intestato a Assunto Toriello foglio 26 mappale 253 subalterno 21 - Ente Urbano;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Negozi e corte ubicati nel Comune di Monteforte Irpino (AV).

Attività commerciale attualmente in locazione.

Caratteristiche zona: espansione normale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (7), autobus (7).

Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Locatari con contratto d' affitto stipulato in data antecedente al pignoramento.

I familiari dello scomparso Sig. Toriello Assunto hanno consentito l'accesso agli immobili da parte dello C.T.U. che ha potuto eseguire regolarmente le operazioni peritali.

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: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. Assunto Toriello coniuge della sig.ra Elvira Cimminello è deceduto successivamente (dopo alcuni anni) al fallimento.

6.1 Attuali proprietari:

Assunto Toriello proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto a firma di Notaro Baldari in data 03/08/1993 registrato a San' Angelo dei Lombardi al n. 151 in data 12/08/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione negozio di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Monteforte Irpino (Avellino) Via Nazionale, 9.

Composto da locale commerciale posto al piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 110,12

Identificato in catasto:

- fabbricati; intestato a **Assunto Toriello** foglio 26 mappale 253 subalterno 26 (ex 4), categoria C/3, classe U, superficie catastale 56 mq, posto al piano T - rendita: Euro 174.61.

- fabbricati; intestato a **Assunto Toriello** foglio 26 mappale 253 subalterno 27 (ex 5), categoria C/3, classe U, superficie catastale 66 mq, posto al piano T - rendita: Euro 206.69.

L'edificio si compone di un solo piano terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno.

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. Commer.
Locale 1	33.25	1	33.25
Disimpegno	6.68	1	6.68
Locale 2	12.6	1	12.6
Bagno 1	3	1	3
Bagno 2	3	1	3
Locale lavanderia	41.58	1	41.58
	100.11		100.11 mq

Descrizione terreno residenziale di cui al punto N

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Monteforte Irpino (Avellino) Via Nazionale, 9.

Superficie complessiva di circa mq 160.45.

Identificato in catasto:

- terreno; intestato a **Assunto Toriello** foglio 26 mappale 253 subalterno 21 - Ente Urbano;

Destinazione urbanistica:

PRG vigente

Destinazione	Superficie
Giardino-parcheggio	160.45

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica con valutazione comparativa attraverso le informazioni assunte in loco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Avellino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Monteforte Irpino (AV).

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Avellino e Monteforte Irpino (AV), interviste in loco.

8.3. Valutazione corpi

M. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

SUPERFICIE EQUIVALENTE: mq. 100,11

COSTO AL MQ: € 1.500,00

VALORE NEGOZIO: mq. 100,11x € 1.500,00= € 150.165,00

N. Terreno (cortile)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Superficie: mq. 160,45

COSTO AL MQ: € 100,00

VALORE CORTILE: mq. 160,45x € 100,00= € 16.045,00

Somma valore intero M+N = € 166.210,00

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000: € 166.210,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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: **€ 24.931,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 8)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 141.278,50**

Avellino, li 27. 06.2017

Il Perito:
Arch. Gianluca Pasquale Todisco

RIEPILOGO VALUTAZIONE

COMUNE DI AVELLINO Sazio Edificio n. 37/2601				
Tabella A	IDENTIFICAZIONE DEI BENI DI	COMUNE	RIFERIMENTI CATASTALI	
	PRELASSUNTO			
Lotto 1	Cascina e terreno agricolo	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 500/1000: Foglio 3 P.IIe 76/1 (A/2), 76/2 C/6, 76 (T), 115 (T);	€ 170.317,05
Lotto 2	Ufficio ed esposizione (piano terra)	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 1000/1000: Foglio 3 P.IIe 53/3 (D/8) - piano terra - e 53 (T) - parte; Foglio 3 P.IIe 51 (T) e 52 (T) - Proprietà per 500/1000: Foglio 3 P.IIe 55 (T)	€ 76.233,36
Lotto 3	Ufficio/deposito (piano seminterrato)	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 1000/1000: Foglio 3 P.IIe 53/3 (D8) - piano seminterrato - ; Proprietà per 1000/1000: Foglio 3 P.IIe 53 (T) - parte	€ 22.540,00
Lotto 4	Appartamento (piano primo)	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 1000/1000: Foglio 3 P.IIe 53/4 (A/2)	€ 30.208,80
Lotto 5	Appartamento (mansarda)	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 1000/1000: Foglio 3 P.IIe 53/5 (A/2)	€ 18.856,00
Lotto 6	Tettoia (non accatastata)	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 1000/1000: su fondo Foglio 3 P.IIe 53 (T)	€ 22.856,00
Lotto 7	Deposito commerciale (non accatastato)	S. Michele di Serino (AV)	Proprietà per 1000/1000: su fondo Foglio 3 P.IIe 53 (T)	€ 12.463,90
Lotto 8	Negozi e cortile	Monteforte Irpino (AV)	Proprietà per 1000/1000: Foglio 26 P.IIe 253/26 - ex 4 (C/1), 253/27 ex 5 (C/1) e 253/21 (T - Area Urbana)	€ 141.278,50
TOTALE				€ 494.753,61