



# TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE  
7/2015**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Pasquale Russolillo

CURATORE:

Dott.ssa Maria Pastore

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 08/11/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Ing. Alessandro LOSCO**

CF:LSCLSN63M18A509X

con studio in MONTEFORTE IRPINO (AV) Via Torone, 17/C

telefono: +393470670769

email: alex18083@live.com

PEC: alessandrolosco@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 7/2015

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

**A** terreno vincolato a standard a MONTEFALCIONE VIALE PADRE ACCURSO 90 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di sottile striscia di terreno, avente superficie catastale pari a 115 mq ed a forma rettangolare allungata (strada). E' posta tra un lotto di proprietà IACP e restante parte della particella 905. Dallo stato dei luoghi, essa appare naturalmente destinata a consentire l'accesso ad altri fondi in ditta aliena (-, p.lle 865 e 862). Rif. allegata planimetria in sovrapposizione con rilievo satellitare.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 905 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 115 mq, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
AREA URBANA CORTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE CUI E' GRAFFATA

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2021</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Area urbana, annessa alla particella 905. L'area è caratterizzata da categoria catastale F1 "Area Urbana". Dall'allegato elaborato planimetrico e secondo la sovrapposizione catastale con rilievo satellitare, la particella di cui al lotto n.1 appare area urbana destinata a viabilità.

**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 05/10/2010 ai nn. 1039/2010 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca esattoriale.  
Importo ipoteca: 518.078,78.  
Importo capitale: 259.039,39

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, stipulata il 03/03/2006 ai nn. 5134/3846 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario



## 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 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 13/02/1998 a firma di NOTAIO PELLEGRINO D'AMORE ai nn. 100862 di repertorio, registrato il 04/03/1998 a uff reg avellino ai nn. 3470.1/1998

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **620** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO CONDOMINIALE , rilasciata il 16/09/1998 con il n. 620 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO PER CIVILI ABITAZIONI SU P.LLE NN. 858, 864 E 863.

VARIANTE CONCESSA IN DATA 03/03/2000, A FIRMA DEL PROGETTISTA ING. CLAUDIO DE FEO, PROT. 941/2000.





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato con Decreto n. 39 del 20/02/1991, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: RIFERIMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattandosi di area urbana ricompresa nella particella 905 al sub 11, e trattandosi di viabilità, si rileva che detta area risulta compresa tra proprietà - a monte e restante parte della particella 905 a valle (altri sub ed edificio condominiale). La destinazione della particella è ente urbano, ed è corte comune dell'immobile cui è legata (graffata).



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG)  
L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONTEFALCIONE VIALE PADRE ACCURSO 90

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A



**terreno vincolato a standard** a MONTEFALCIONE VIALE PADRE ACCURSO 90 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di sottile striscia di terreno, avente superficie catastale pari a 115 mq ed a forma rettangolare allungata (strada). E' posta tra un lotto di proprietà - e restante parte della particella 905. Dallo stato dei luoghi, essa appare naturalmente destinata a consentire l'accesso ad altri fondi in ditta aliena (-, p.lle 865 e 862). Rif. allegata planimetria in sovrapposizione con rilievo satellitare.

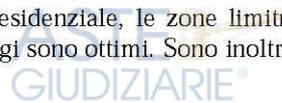
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 905 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 115 mq, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
AREA URBANA CORTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE CUI E' GRAFFATA



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### COLLEGAMENTI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area non è censibile e non produce reddito, in quanto area urbana e corte comune ad edificio condominiale.

Tuttavia, ai fini della probabile vendita all'incanto, sarà fornito comunque un valore riferito alla particolare destinazione urbanistica in cui si trova ed allo stato dei luoghi rilevati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Trattasi di area urbana appartenente all'intera p.lla 905, tutta corte del fabbricato in cui sono individuati gli altri subalterni della particella sub 11 oggetto di stima. L'area non possiede, per norma, una sua planimetria, ed è individuabile esclusivamente dall'esame del quadro di insieme dei subalterni riportati nell'elaborato planimetrico (che si allega). L'area non è censibile ed, infatti, è priva di rendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio tecnico di Montefalcione

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno				
A	vincolato a standard	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>1.000,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'area è parte integrante della particella 905 e costituisce parte condominiale del fabbricato (corte comune).

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:

€. 1.000,00

**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:

€. 1.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 7/2015

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **terreno residenziale** a MONTEFALCIONE ANGOLO VIALE PADRE ACCURSO CON VIA MARMORE, della superficie commerciale di **1.119,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Terreno a destinazione residenziale, inquadrato nel PRG vigente in categoria C2 - ampliamento. Nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica sono riportati tutti i dati urbanistici e tecnici delle particelle costituenti il lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 852 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 342, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla planimetria catastale allegata
- foglio 12 particella 853 (catasto terreni), qualita/classe semiativo 3° classe, superficie 108, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Riferimento allegata planimetria catastale
- foglio 12 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 669, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Riferimento all'allegata planimetria catastale

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.119,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.545,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.545,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2021</b>

**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 **legale** attiva, stipulata il 05/10/2010 ai nn. 1039/2010 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca esattoriale.

Importo ipoteca: 518.078,78.

Importo capitale: 259.039,39

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, stipulata il 03/03/2006 ai nn. 5134/3846 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

## 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 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 13/02/1998 a firma di NOTAIO PELLEGRINO D'AMORE ai nn. 100862 di repertorio, registrato il 04/03/1998 a uff reg avellino ai nn. 3470.1/1998

### 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 PRG approvato con Decreto n. 39 del 20/02/1991, l'immobile ricade in zona C2 - AMPLIAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: RIFERIMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONTEFALCIONE ANGOLO VIALE PADRE ACCURSO CON VIA MARMORE

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONTEFALCIONE ANGOLO VIALE PADRE ACCURSO CON VIA MARMORE, della superficie commerciale di **1.119,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Terreno a destinazione residenziale, inquadrato nel PRG vigente in categoria C2 - ampliamento. Nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica sono riportati tutti i dati urbanistici e tecnici delle particelle costituenti il lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 852 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 342, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla planimetria catastale allegata
- foglio 12 particella 853 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3° classe, superficie 108, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Riferimento allegata planimetria catastale
- foglio 12 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 669, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Riferimento all'allegata planimetria catastale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6



nella media ★★★★★★★★★★





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie particella 852	342,00	x	100 %	=	342,00
superficie particella 853	108,00	x	100 %	=	108,00
superficie particella 908	669,00	x	100 %	=	669,00
<b>Totale:</b>	<b>1.119,00</b>				<b>1.119,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I fondi costituenti il otto sono contigui ed hanno medesima potenzialità edificatoria ed urbanistica. Sono stati reperiti dati per rintracciare i valori medi per questo tipo di fondi in località limitrofe e su informazioni desunte da operatori tecnici ed economici della zona (costruttori, operatori materiali edili, abitanti e confinanti al lotto).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.119,00	x	55,00	=	<b>61.545,00</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 61.545,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 61.545,00</b>
---	---------------------



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è, ovviamente, quello della stima per comparazione diretta riferita al mercato omogeneo di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino,



conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Montefalcione, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare Agenzia Territorio, ed inoltre: informazioni desunte da colleghi operanti in zona e dall'ufficio tecnico comunale per la tendenza dei prezzi per aree simili ed aventi le medesime caratteristiche posizionali ed urbanistiche.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.119,00	0,00	61.545,00	61.545,00
				<b>61.545,00 €</b>	<b>61.545,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Ai fini di possibile intervento edilizio e, soprattutto, per evitare speculazioni derivanti dalle diverse caratteristiche posizionali delle particelle 852, 853 e 908, si ritiene necessario che le esse siano alienate in unica soluzione, pertanto esse costituiranno, insieme, il lotto n.2.

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:

**€. 61.545,00**

#### 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:

**€. 61.545,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 7/2015

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

**A** terreno vincolato a standard a MONTEFALCIONE Traversa di Via Aldo Moro, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di striscia di terreno a forma di "L", compresa tra due edifici. Poiché non è stato possibile individuare precisamente sul terreno i confini dell'articolazione, come già fatto nelle precedenti occasioni, ci si è avvalsi di una sovrapposizione in scala tra la planimetria catastale e le immagini satellitari. Con tale metodo, salvo errori dovuti al fatto che la planimetria catastale non è perfettamente sovrapponibile sui terreni orograficamente in decisa pendenza, come nel nostro caso, tuttavia si è potuta avere ragionevole contezza che tale particella sia stata parzialmente occupata da viabilità di servizio per un immobile, che tuttavia permetterebbe di accedere alla restante parte della particella che appare, con molta probabilità, ancora a destinazione agricola, o quanto meno libera da opere.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 857 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2°, superficie 114, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma ad "L", un'orografia in decisa pendenza sul terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2021</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Particella per la quale potrebbe occorrere un rilievo topografico ed una verifica dei confini. Per quanto potuto desumere dagli accessi effettuati a dalle sovrapposizioni catastali, PRG e Satellitari, appare probabile che parte della particella sia occupata da viabilità di strada privata e parte sia ancora libera da opere e con aspetto conforme a quanto riportato nel certificato catastale.

**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 05/10/2010 ai nn. 1039/2010 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca esattoriale.  
Importo ipoteca: 518.078,78.  
Importo capitale: 259.039,39

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, stipulata il 03/03/2006 ai nn. 5134/3846 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario



**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 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 13/02/1998 a firma di NOTAIO PELLEGRINO D'AMORE ai nn. 100862 di repertorio, registrato il 04/03/1998 a uff reg avellino ai nn. 3470.1/1998



**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 Decreto n. 39 del 20/02/1991, l'immobile ricade in zona B1 - completamento. . Norme tecniche di attuazione ed indici: lotti di pertinenza di fabbricati esistenti o lotti liberi di superficie inferiore alla superficie minima di intervento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Questa situazione è riferita solamente a effettiva natura del fondo e superficie complessiva.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEFALCIONE TRAVERSA DI VIA ALDO MORO

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

**terreno vincolato a standard** a MONTEFALCIONE Traversa di Via Aldo Moro, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di striscia di terreno a forma di "L", compresa tra due edifici. Poiché non è stato possibile individuare precisamente sul terreno i confini dell'articolazione, come già fatto nelle precedenti occasioni, ci si è avvalsi di una sovrapposizione in scala tra la planimetria catastale e le immagini satellitari. Con tale metodo, salvo errori dovuti al fatto che la planimetria catastale non è perfettamente sovrapponibile sui terreni orograficamente in decisa pendenza, come nel nostro caso, tuttavia si è potuta avere ragionevole contezza che tale particella sia stata parzialmente occupata da viabilità di servizio per un immobile, che tuttavia permetterebbe di accedere alla restante parte della particella che appare, con molta probabilità, ancora a destinazione agricola, o quanto meno libera da opere.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 857 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2°, superficie 114, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma ad "L", un'orografia in decisa pendenza sul terreno

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 6

al di sotto della media

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice	commerciale
superficie catastale della particella	114,00	x	100 %	= 114,00
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>			<b>114,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche in questo caso, come visto per il lotto n.1, ci troviamo di fronte ad una particella di terreno parzialmente asservita a viabilità e per la restante parte, circa la metà della superficie, ancora libera da opere e rispondente alla destinazione catastale. La valutazione è estremamente complessa, in quanto è praticamente assente un mercato di riferimento omogeneo ove creare una scala di valori comparabili. Pertanto, la valutazione del fondo, parzialmente urbanizzato, sarà condotta "a corpo". Per altro, in casi simili, la più probabile fascia di potenziale utenza interessata all'acquisto è certamente da individuare nei proprietari confinanti, ovviamente interessati a definire e migliorare le proprie possibilità di accesso e spazio per i propri fondi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dati desunti in zona da interviste personali con abitanti ed operatori del settore tecnico ed economico.

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	114,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

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: **€. 5.000,00**

### 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: **€. 5.000,00**

data 08/11/2021



il tecnico incaricato  
Dott. Ing. Alessandro LOSCO

