

TRIBUNALE DI AVELLINO

Fallimento 

R.G. N. 47/2021 TRIBUNALE DI AVELLINO

RELAZIONE DI STIMA

G.D. Dott. Gaetano Guglielmo

Curatore: Avv. Antonio Ferola

AVELLINO, LI' 31.01.2023

Il Tecnico
f.to ing. Rosario De Marco

TRIBUNALE DI AVELLINO

Fallimento 

R.G. N. 47/2021 TRIBUNALE DI AVELLINO

Giudice Delegato **Dott. Gaetano Guglielmo**

Curatore Fallimentare: **Avv. Antonio Ferola**

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA.

Il sottoscritto ing. Rosario De Marco, residente in Avellino alla via Piave n. 146 (ex 40) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 1842 sez. A ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Avellino con il n. 1218, con studio in Chiusano di San Domenico (AV) alla via G. Carducci n. 15, a seguito della istanza prodotta dal Curatore, Avv. Antonio Ferola con cui chiedeva la nomina del sottoscritto come perito estimatore il G.D. Dott. Gaetano Guglielmo, vista l'istanza, il giorno 19/04/2022, nominava il sottoscritto perito estimatore per la stima dei beni pignorati in ordine al fallimento in oggetto.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In data 28.06.2022 il sottoscritto tecnico, insieme al curatore avv. Antonio Ferola, ha iniziato le operazioni di accesso ai luoghi di causa onde iniziare le operazioni peritali.

Gli immobili soggetti a pignoramento sono ubicati in parte nel Comune di Castelvetero sul Calore (AV), alla Via San Rocco snc ed in parte nel Comune di Montemarano (AV) alla Contrada Chiaire snc.

Sono presenti, inoltre, dei beni mobili.

L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Castelvetero Sul Calore (AV) è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina di recente costruzione avente quattro piani fuori terra ed un locale box sito al piano seminterrato.

Nello specifico, i beni oggetto della procedura fallimentare sono i seguenti:

1. Proprietà per l'intera quota (1/1) su locale garage, sito al piano seminterrato della superficie di circa venti metri quadrati (mq. 20), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castelvetero sul Calore (AV) al foglio 13, particella n° 1375 sub. 4, cat. C6 – Via San Rocca snc, piano S1;
2. Proprietà per l'intera quota (1/1) di un appartamento al secondo costituito da un ingresso soggiorno da cui si accede alla cucina, a due bagni ed a tre camere. Sono presenti due balconi. La superficie coperta dell'appartamento è di circa 112 mq ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Castelvetero sul Calore (AV) al foglio 13, particella n° 1375 sub. 15, cat. A2 – Via San Rocco snc, piano 2.

L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Montemarano (AV) è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina di recente costruzione avente quattro piani fuori terra ed un locale box sito al piano seminterrato.

Nello specifico, i beni oggetto della procedura fallimentare sono i seguenti:

1. Proprietà per metà quota (1/2) su locale deposito, sito al piano terra della superficie di circa settantadue metri quadrati (mq. 72), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Montemarano (AV) al foglio 5, particella n° 932 sub. 1, cat. C2 – Contrada Chiaire snc, piano T;
2. Proprietà per metà quota (1/2) di un appartamento su due livelli (piano terra e primo piano) collegati tramite una scala interna che ha pure un ingresso diretto dall'esterno. Al piano terra sono presenti la cucina ed un ripostiglio. Ci sono inoltre due stanze aventi l'ingresso diretto dal piazzale antistante identificate una come pranzo e l'altra come cantina. Al secondo piano ci sono tre stanze da letto il bagno ed un corridoio tramite il quale si accede ai vari ambienti ed a un grosso terrazzo sito sul lato posteriore dell'immobile. La superficie coperta dell'appartamento è di circa 160 mq ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di

Montemarano (AV) al foglio 5, particella n° 932 sub. 2, cat. A2 – Contrada Chiaire snc, piano T-1.

3. Proprietà per metà quota (1/2) su locale deposito, sito al piano terra della superficie di circa sessantaquattro metri quadrati (mq. 64), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Montemarano (AV) al foglio 5, particella n° 1013, cat. C2 – Contrada Chiaire snc, piano T.
4. Terreni
5. Automezzi da lavoro (Fiat Panda Van immatricolata in data 11/04/2008 – Fiat Ducato immatricolato in data 16/05/2013 – Dacia Dokker furgone immatricolato in data 14/02/2013)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

I beni oggetto della procedura fallimentare sono i seguenti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato oggetto di stima, è una struttura in cemento armato di recente costruzione realizzato nel comune di Castelvete sul Calore. L'appartamento è ubicato al secondo piano ed è costituito da un ingresso soggiorno da cui si accede alla cucina, a due bagni ed a tre camere. La proprietà è per l'intera quota (1/1). Sono presenti, inoltre, due balconi. L'appartamento è riportato al N.C.E.U. del Comune di Castelvete sul Calore (AV) al foglio 13, particella n° 1375 sub. 15, cat. A2 – Via San Rocco snc, piano 2.

Vi è, inoltre, un locale garage, sito al piano seminterrato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castelvete sul Calore (AV) al foglio 13, particella n° 1375 sub. 4, cat. C6 – Via San Rocca snc, piano S1;

Particolari Pregi: Immobile con locali aventi dimensioni regolari.

Stato Conservativo e Manutentivo: I locali si presentano in buono.

Caratteristiche zona: Zona semicentrale del Comune di Castelvete sul Calore

Caratteristiche zone limitrofe: Aree Residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): L'appartamento è ubicato in un fabbricato recintato sito in una zona semicentrale. Il centro del paese Parolise è a circa 500 m..

Principali servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi nelle immediate vicinanze.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal sig. [REDACTED]

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.

Si adopera il criterio di misurazione dettato dalla norma UNI 10750 – 2005 (codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Circolari dell'Agencia del Territorio) in base alla quale la superficie commerciale è data dalla somma delle varie superfici omogenizzate dai coefficienti di ponderazione riportati nelle tabelle di seguito allegate.

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Coefficienti di ponderazione

| Descrizione | Superfici principali | |
|---|---|---|
| | Incidenza | Annotazioni |
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde | 75% | altezza media minima mt 2,40 |
| Sottotetti non abitabili (mansarda) | 35% | altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | altezza media minima mt 2,40 |
| Soppalchi non abitabili | 15% | |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |
| Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) | 60% | |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) | 60% | altezza media minima mt 2,40 |
| Precisazioni | Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%. | |

| Superfici di ornamento | | |
|---|-----------|--|
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici (a tasca) | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" | 15% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza | | |

| Superfici vani accessori e parcheggi | | |
|---|-----------|---|
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) | 20% | altezza minima di mt 1,50 |
| Locali accessori (collegati ai dei vani principali) | 35% | altezza minima 2,40 |
| Locali tecnici | 15% | altezza minima di mt 1,50 |
| Box (in autorimessa collettiva) | 45% | dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali) | 50% | |
| Box (collegato ai vani principali) | 60% | |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) | 35% | |
| Posti auto scoperti | 20% | |

IMMOBILI IN CASTELVETERE SUL CALORE

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla base della planimetria catastale e dei rilievi effettuati sui luoghi.

L'immobile sito nel Comune di Castelvetero sul Calore (AV). Proprietà per l'intera quota (1/1) su locale garage, sito al piano seminterrato della superficie di circa venti

metri quadrati (mq. 20), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castelvete sul Calore (AV) al foglio 13, particella n° 1375 sub. 4, cat. C6 – Via San Rocca snc, piano S1;

Così suddivisa:

Superficie totale:

- Garage: $(3,40 \times 6,20) + ((2,00 + 0,90) \times 0,60 / 2) = 21,95$ mq.;

TOTALE SUPERFICIE GARAGE: 21,95 mq.

L'immobile sito nel Comune di Castelvete sul Calore (AV) Proprietà per l'intera quota (1/1) di un appartamento al secondo costituito da un ingresso soggiorno da cui si accede alla cucina, a due bagni ed a tre camere. Sono presenti due balconi. La superficie coperta dell'appartamento è di circa 112 mq ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Castelvete sul Calore (AV) al foglio 13, particella n° 1375 sub. 15, cat. A2 – Via San Rocco snc, piano 2.

Così suddivisa:

Superficie Residenziale:

- Appartamento: $(11,00 \times 7,00) + (2,90 \times 11,20) + (2,20 \times 5,40) = 121,36$ mq.;

Superficie non Residenziale:

- Balconi: $(5,00 \times 1,50) + (0,80 \times 2,50) + (5,40 \times 1,60) = 18,14$ mq

Tenendo presente ai fini della superficie commerciale i vari coefficienti ponderali si ha:

Superficie Netta appartamento (100%): 121,36 mq.;

Balconi 35,06 mq. - 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%):

- $18,15 \times 25\% = 4,54$ mq.

Totale:

$121,36 + 4,54 = 125,90$ mq.

TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE: 139,07 mq.

VALUTAZIONE DEL LOTTO - CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore venale in comune commercio dei cespiti in esame, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del probabile valore venale, effettuando una stima sintetica comparativa che consente di applicare un parametro base di riferimento (valore medio di mercato) da rapportare alla superficie commerciale del bene. Il valore medio di mercato si desume, previa indagine, dai

valori di mercato dei beni immobili della zona con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consultando anche le valutazioni contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le valutazioni del Borsino Immobiliare ed, inoltre, tenendo conto delle condizioni in cui si presenta l'immobile, si è attribuito un valore medio di 395,00 €/mq per il garage mentre per l'appartamento si è attribuito un valore medio di 600,00 €/mq.

Il valore venale del bene immobile sopra citato viene così calcolato:

Per cui si ha il valore di:

Garage: 21,95 mq. x 395,00 €/mq. = € 8.670,25 (ottomilaseicentosestanta/50).

**Immobile Residenziale: 139,07 mq x 600 €/mq = € 83.442,00
(ottantatremilaquattrocentoquarantadue/00).**

IMMOBILI IN MONTEMARANO

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla base della planimetria catastale e dei rilievi effettuati sui luoghi.

L'immobile sito nel Comune di Montemarano (AV). Proprietà per metà quota (1/2) su locale deposito, sito al piano terra della superficie di circa settantadue metri quadrati (mq. 72), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Montemarano (AV) al foglio 5, particella n° 932 sub. 1, cat. C2 – Contrada Chiaire snc, piano T;

Proprietà per metà quota (1/2) di un appartamento su due livelli (piano terra e primo piano) collegati tramite una scala interna che ha pure un ingresso diretto dall'esterno. Al piano terra sono presenti la cucina ed un ripostiglio. Ci sono inoltre due stanze aventi l'ingresso diretto dal piazzale antistante identificate una come pranzo e l'altra come cantina. Al secondo piano ci sono tre stanze da letto il bagno ed un corridoio tramite il quale si accede ai vari ambienti ed a un grosso terrazzo sito sul lato posteriore dell'immobile. La superficie coperta dell'appartamento è di circa 160 mq ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Montemarano (AV) al foglio 5, particella n° 932 sub. 2, cat. A2 – Contrada Chiaire snc, piano T-1.

Proprietà per metà quota (1/2) su locale deposito, sito al piano terra della superficie di circa sessantaquattro metri quadrati (mq. 64), riportato nel N.C.E.U.

del Comune di Montemarano (AV) al foglio 5, particella n° 1013, cat. C2 –
Contrada Chiaire snc, piano T.

Così suddivisa:

Superficie Residenziale:

- Piano Terra: $(10,00 \times 3,30) = 33,00$ mq.;
- Primo Piano: $(14,60 \times 3,30) = 48,18$ mq.
- Totale: 81,18 mq.
- Cantina: $(4,60 \times 3,30) = 15,18$ mq.;
- Terrazza: $(6,00 \times 14,60) = 87,60$ mq.
- Balcone: $((12,00 + 10,40) \times 1,20 / 2) = 13,44$ mq.

Superficie non Residenziale:

- Deposito Posteriore: $(6,00 \times 14,60) = 87,60$ mq.
- Deposito 2: $(10,00 \times 7,30) = 73,00$ mq.

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 160,60 mq

Tenendo presente ai fini della superficie commerciale i vari coefficienti ponderali si ha:

Superficie Netta appartamento (100%): 81,18 mq.;

Balconi 13,44 mq. - 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%):

- $13,44 \times 25\% = 3,36$ mq.

Terrazza 87,60 mq. - 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%):

- $25,00 \times 25\% = 6,25$ mq.
- $62,60 \times 10\% = 6,26$ mq
- Totale Terrazza: 12,51 mq

Cantina 15,18 mq. - 20%:

- $15,18 \times 20\% = 3,04$ mq.

Totale:

$81,18 + 3,36 + 12,51 + 3,04 = 100,09$ mq.

TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE: 100,09 mq

VALUTAZIONE DEL LOTTO - CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore venale in comune commercio dei cespiti in esame, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del probabile valore venale, effettuando una stima sintetica comparativa che consente di applicare un parametro base di riferimento (valore medio di mercato) da rapportare alla superficie commerciale del bene. Il valore medio di mercato si desume, previa indagine, dai valori di mercato dei beni immobili della zona con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consultando anche le valutazioni contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le valutazioni del Borsino Immobiliare ed, inoltre, tenendo conto delle condizioni in cui si presenta l'immobile, si è attribuito un valore medio di 305,00 €/mq per i depositi mentre per l'appartamento si è attribuito un valore medio di 385,00 €/mq.

Il valore venale del bene immobile sopra citato viene così calcolato:

Per cui si ha il valore di:

Deposito (1/2): (160,60 mq. x 305,00 €/mq.) / 2 = € 48.983,00 / 2 = € 24.491,50 (ventiquattromilaquattrocentonovantuno/50).

Immobile Residenziale (1/2): (100,09 mq x 385 €/mq.) / 2 = € 38.534,65 / 2 = € 19.267,33 (diciannovemiladuecentosessantasette/33).

TERRENI IN MONTEMARANO

| FOGLIO | P.LLA | COLTURA | SUPERFICIE (MQ) |
|---------------|--------------|----------------|----------------------------|
| 5 | 240 | SEMINATIVO | 235 |
| 5 | 413 | SEMINATIVO | 270 |
| 5 | 655 | SEMINATIVO | 570 |
| 5 | 689 | SEMINATIVO | 120 |
| 5 | 690 | SEMINATIVO | 120 |
| 5 | 692 | SEMINATIVO | 5 |
| 5 | 933 | SEMINATIVO | 616 |
| 5 | 935 | SEMINATIVO | 384 |
| TOTALE | | | 2.320 |

| | | | |
|---------------|------|------------------|---------------|
| 5 | 589 | PASCOLO ARBORATO | 1.006 |
| 5 | 643 | SEM. ARBORATO | 8 |
| 5 | 856 | SEM. ARBORATO | 88 |
| TOTALE | | | 96 |
| 5 | 666 | BOSCO CEDUO | 38 |
| 5 | 1012 | ULIVETO | 7.236 |
| 5 | 1015 | ULIVETO | 5.751 |
| TOTALE | | | 12.987 |

Considerando i valori agricoli medi della Regione Campania per la zona n. 8 si ha:

ZONA n°8 – Comprende i Comuni di Bagnoli Irpino, Caposele, Cassano, Castelfranci, Castelvete sul Calore, Frigento, Guardia dei Lombardi, Lioni, Montella, Montemarano, Morra dei Sanctis, Nusco, Rocca San Felice, Sant'Angelo dei Lombardi, Senerchia, Teora, Torella dei Lombardi, Villamaina e Volturara Irpinia.

| TIPO DI COLTURA | VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Seminativo | 8.142,62 |
| Seminativo arborato | 9.214,61 |
| Seminativo irriguo | 13.959,11 |
| Seminativo arborato irriguo | 15.122,37 |
| Orto irriguo | 22.531,09 |
| Oliveto | 14.901,38 |
| Vigneto | 15.549,29 |
| Vigneto (*) | 29.431,96 |
| Castagneto da frutto | 21.102,59 |
| Bosco | 5.970,38 |
| Pascolo | 4.342,10 |
| Incolto produttivo | 2.171,05 |

(*) Solo per i Comuni di Castelfranci, Castelvete sul Calore e Montemarano.

Seminativo mq. 2.320 x €/mq 0,81 = € 1.879,2

Pascolo mq. 1006 x €/mq 0,43 = € 432,58

Seminativo Arborato mq. 96 x €/mq 0,92 = € 88,32

Bosco Ceduo mq. 38 x €/mq 0,60 = € 22,8

Uliveto mq. 12.987 x €/mq 1,49 = € 19.350,63

**TOTALE VALORE TERRENI (1/2): € 21.773,53 / 2 = € 10.886,77
(diecimilaottocentoottantasei/77)**

VALUTAZIONE MOBILIARE AUTOVETTURE

I beni mobili pignorati sono tutti ubicati presso l'abitazione del sig. [REDACTED]
in Castelvetero sul Calore (AV)

BENI IMMOBILI PIGNORATI:

- Autovettura Dacia Dokker Van - colore bianco, interni bicolor grigi in tessuto e cambio manuale. Sono presenti, inoltre, il climatizzatore manuale. Buone sono risultate le condizioni e stato d'uso. Targa EP 237 CP, n° [REDACTED]
[REDACTED]. Carrozzeria chiusa - furgone, alimentazione a gasolio, cilindrata c.c. 1461, posti n. 2, data immatricolazione 14.02.2013.
- Autovettura Fiat Panda Van, colore bianco, interni in tessuto color grigio scuro e cambio manuale. Medie condizioni e stato d'uso. Targa DN 771 YH, n° telaio [REDACTED] Carrozzeria chiusa furgone, alimentazione a gasolio, cilindrata c.c. 1248, data immatricolazione 11.04.2008.
- Autovettura Fiat Ducato Furgone, colore bianco, interni in tessuto bicolor rosso/neri e cambio manuale. Buone condizioni e stato d'uso. Targa ER 486 JT, n° telaio [REDACTED], Carrozzeria chiusa furgone, allestito come officina mobile, alimentazione a gasolio, cilindrata c.c. 2287, data immatricolazione 16.05.2013.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima per effettuare la valutazione economica richiesta è in base al valore venale dei beni, cioè il valore che il mercato stabilisce all'attualità per il bene in questione. Sono state consultate le valutazioni date da Quattroruote.

Le quotazioni di Quattroruote sono scaturite dalle più aggiornate tecniche di analisi statistica e da accurate rilevazioni di mercato.

Attraverso l'analisi dell'enorme banca dati di Quattroruote, contenente caratteristiche, prezzi e quotazioni storiche di tutte le auto a listino, il sistema informatico di Quattroruote individua non soltanto le curve di svalutazione, ma anche le caratteristiche tecniche e commerciali delle vetture (segmento, marca, tipo di carrozzeria, alimentazione, cilindrata, trazione, trasmissione, equipaggiamenti di serie, anzianità del modello, politiche commerciali sul nuovo, eccetera) che sono più o meno apprezzate dal mercato e dalle quali, quindi, dipende l'andamento relativamente favorevole delle quotazioni. Le quotazioni teoriche così ottenute sono, poi, passate al vaglio del mercato.

I prezzi effettivi delle auto usate e le reali tendenze in atto sul mercato emergono utilizzando tutte le fonti disponibili e in particolare, attraverso incontri periodici, marca per marca, con gli operatori di settore.

Nel corso di questi incontri, i cui partecipanti sono specialisti dell'usato provenienti da zone geografiche diverse, vengono analizzati tutti i modelli della marca. Per ciascun modello l'analisi ha per oggetto:

- le quotazioni di vendita delle versioni più diffuse;
- le differenze con le versioni meno comuni;

- il valore degli equipaggiamenti e delle altre caratteristiche che il mercato apprezza.

- la differenza tra quotazioni di vendita e quotazione di ritiro;

- il chilometraggio di riferimento.

Da quanto detto si afferma che:

- Autovettura **Dacia Dokker Van**, data immatricolazione 14.02.2013.

Il valore stimato da Qattroruote è:

€ 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

- Autovettura **Fiat Panda Van**, data immatricolazione 11.04.2008.

Il valore stimato da Qattroruote è:

€ 2.000,00 (duemila/00).

- Autovettura **Fiat Ducato Furgone**, data immatricolazione 16.05.2013.

Il valore stimato da Qattroruote è:

€ 8.000,00 (ottomila/00).

Il valore totale dei tre beni mobili è: € 14.500,00

(quattordicimilacinqueto/00).

3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto perito ribadisce le conclusioni a cui è giunto; dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il valore degli immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, è pari a:

1 Garage Castelvetero sul Calore: 21,95 mq. x 395,00 €/mq. = € 8.670,25.

2 Immobile Residenziale Castelvetero sul Calore: 139,07 mq x 600 €/mq = € 83.442,00.

3 Immobile Residenziale Montemarano: (100,09 mq x 385 €/mq.) / 2 = € 38.534,65 / 2 = € 19.267,33.

- 4 Immobile Non Residenziale Montemarano (Deposito): (160,60 mq. x 305,00 €/mq.) / 2 = € 48.983,00 / 2 = € 24.491,50.
- 5 Immobile Non Residenziale Montemarano (Deposito): (160,60 mq. x 305,00 €/mq.) / 2 = € 48.983,00 / 2 = € 24.491,50.
- 6 Totale Valore Terreni (1/2): € 21.773,53 / 2 = € 10.886,77.
- 7 Il valore totale dei tre beni mobili è: € 14.500,00

Chiusano di San Domenico, 06.03.2023

Il Tecnico
ing. Rosario De Marco

ALLEGATI:

- Visura Catastale;
- Fotografie Furgoni ed Immobili.

