

TRIBUNALE DI AVELLINO
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO CRISI D'IMPRESA E PROCEDURE CONCORDATARIE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.17/2024

G.D. DOTT. P. RUSSOLILLO

LIQUIDATORE AVV. LEOPOLDO PAPA

STIMA SUL VALORE DI MERCATO
DEI BENI DI **OMISSIS**

Benevento, 14 Aprile 2025

IL PERITO STIMATORE

Ingegnere Gaetano De Nigris



GAETANO
DE NIGRIS
14.04.2025
16:24:07
UTC

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Gaetano De Nigris, con studio in Benevento alla Via Colonnate 20, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento, al n°1407, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, è stato nominato dal liquidatore del patrimonio di **OMISSIS** avv. Leopoldo Papa, in data 13/12/2025, perito stimatore al fine di stimare i beni immobili e mobili in essi contenuti afferenti a detto patrimonio.

Effettuati sopralluoghi, rilievi, acquisite le informazioni necessarie ha proceduto all'evasione dell'incarico.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E MOBILI IN ESSI CONTENUTI DEL PATRIMONIO DEL SIG. OMISSIS, OGGETTO DI STIMA

I beni del patrimonio del sig. **OMISSIS** sono localizzati nei comuni di Avellino, **OMISSIS** e consistono sia in immobili urbani che in terreni, oltre a beni mobili in essi contenuti. Gli stessi sono individuati catastalmente nei seguenti elenchi.

Beni immobili situati nel comune di Avellino

Catasto Fabbricati

Quota di possesso	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita	Indirizzo
Proprietà per 500/100	38	251	32	A/2	8,5 vani	€ 746,28	Via Luigi Amabile n.20 piano 6
Usufrutto per 1/1	38	251	38	A/2	5,5 vani	€ 411,87	Via Luigi Amabile n.20 piano 7
Proprietà per 500/100	38	251	48	C/6	24 m ²	€ 185,92	Via Luigi Amabile n.20 piano S1
Proprietà 1/1	37	439	31	A/10	5 vani	€ 1.665,57	Via Giuseppe Verdi n.19 piano 1
Proprietà 1/1	2	274	113	C/6	22 m ²	€ 146,57	Via Tagliamento n.152 Piano S1

OMISSIS

DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della tipologia e delle quote di proprietà di beni immobili afferenti al patrimonio del sig. **OMISSIS**, ovvero immobili urbani e terreni localizzati nei comuni di Avellino, **OMISSIS** è ipotizzabile la divisione in lotti. All'interno dell'immobile del comune di Avellino identificato al Foglio 37 part. 439 sub 31 cat A/10 nel quale il sig. **OMISSIS** ha il suo studio **OMISSIS**, sono presenti beni mobili (arredamento) di esclusiva proprietà dello stesso e che si indicazione del liquidatore Avv. Papa vengono valutati in un lotto separato.

I patrimonio viene diviso in **OMISSIS** lotti, uno per ogni immobile urbano (6) nel comune di Avellino e **OMISSIS**; e l'ultimo per i beni mobili presenti nello studio del sig. **OMISSIS** alla Via G. Verdi – Avellino.

Pertanto i lotti in cui viene diviso il patrimonio sono i seguenti:

LOTTO	Comune	Cat.	F.	Part.	Sub	Cat.	Indirizzo	Quota di possesso
1	Avellino	F	38	251	32	A/2	Via Luigi Amabile n.20 piano 6	Proprietà 500/100
2	Avellino	F	38	251	38	A/2	Via Luigi Amabile n.20 piano 7	Usufrutto 1/1
3	Avellino	F	38	251	48	C/6	Via Luigi Amabile n.20 piano S1	Proprietà 500/100
4	Avellino	F	37	439	31	A/10	Via Giuseppe Verdi n.19 piano 1	Proprietà 1/1
5	Avellino	F	2	274	113	C/6	Via Tagliamento n.152 Piano S1	Proprietà 1/1
6	Chiusano di San Domenico (AV)	F	10	130	5	C/2	Piazza Dante Alighieri n.4 piano T	Proprietà 200/100
7	Chiusano di San Domenico (AV)	T	8	123		FABBRICATO DIRUTO		Proprietà 200/100

OMISSIS

LOTTO	Comune	Indirizzo	TIPOLOGIA	Quota di possesso
9	Avellino	Via Giuseppe Verdi n.19 piano 1	Beni mobili (mobili ed attrezzature di lavoro)	Proprietà esclusiva

LOTTO N.1

L'immobile in oggetto è un'abitazione situata al piano sesto in uno stabile in Via Luigi Amabile 20 nel comune di Avellino.

Identificazione C.F. del Comune di Avellino (AV):

- Fg.38; part.251, sub 32; p. 6; cat A/2; vani 8,5; r.c. € 746,28

Le intestazioni catastali attuali sono le seguenti:

- **OMISSIS** proprietario per 500/1000
- **OMISSIS** proprietaria per 500/1000

TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile agli attuali intestatari deriva dall'atto di acquisto del 23/02/1971 notaio Pasquale Titomanlio rep. n.26840. L'immobile è in comproprietà tra i coniugi

OMISSIS.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 19439
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
2510/1224 del 07/11/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 17522 Registro Generale
20690
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 17/2024 del 20/11/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto, consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Avellino con accesso da Via Luigi Amabile 20.

L'edificio si sviluppa su otto piani fuori terra (piano terra + 6 piani + piano mansardato) e un piano semi-interrato.

La struttura portante è in c.a., le tamponature sono in laterizio, i solai sono latero-cementizi e la copertura è a tetto.

L'edificio è dotato di ascensore, ha un'unica scala, è costituito il condominio dello stesso.

L'appartamento è localizzato al 6° piano, è dotato di due ingressi, è costituito da ingresso, corridoio (con armadi a muro), 5 stanze, sala da pranzo con cucina, 2 bagni, ripostiglio, ampio balcone-terrazzo prospiciente Via Amabile, balcone prospiciente facciata laterale su passaggio privato.

I pavimenti sono in laminato ad eccezione dei bagni dove sono in piastrelle di ceramica, è presente impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas e termosifoni in ghisa, infissi esterni in legno con doppi infissi in alluminio anodizzato, avvolgibili in p.v.c., facciate esterne rivestite in clinker. I balconi sono pavimentati in gres ceramico.

VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia 17 luglio 1969 n.1304.

Il fabbricato è dichiarato abitabile in data 21/10/1970 con autorizzazione n. 13.

L'appartamento è stato accatastato con planimetria del 19/10/1970.

Si sono riscontrate difformità tra la distribuzione interna attuale dell'immobile e la planimetria catastale ultima in atti.

Tali difformità sono sanabili mediante una CILA postuma ("in sanatoria") e successivo aggiornamento catastale, si ritiene che il costo per eliminare tali difformità sia stimabile in € 3.000 circa (costo cila + sanzioni + aggiornamento catastale).

STATO DI CONSERVAZIONE

In generale, ad eccezione del pavimento in laminato (danneggiato in alcuni ambienti anche da infiltrazioni di umidità) l'appartamento presenta finiture risalenti all'epoca di costruzione ed uno stato di manutenzione con livello medio-basso.

Si segnala inoltre che il proprietario dell'appartamento sottostante lamenta diverse problematiche di infiltrazioni d'acqua, in particolare la prima proveniente da uno dei bagni dell'abitazione ed una seconda che interessa il balcone più piccolo dell'appartamento che affaccia sull'area privata di accesso al fabbricato.

In considerazione dell'epoca di realizzazione degli impianti, si ipotizza per l'infiltrazione proveniente dal bagno un rifacimento completo del bagno per un importo pari € 6.000.

Mentre per la risoluzione delle problematiche di infiltrazioni del balcone si ipotizza, sempre in considerazione della vetustà dello stesso fabbricato, rifacimento completo del balcone con relativo pavimento e ripristino del frontalino dello stesso per un importo pari € 3.000.

OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, l'appartamento era occupato dal sig. **OMISSIS**.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

A fini della determinazione del valore di mercato degli immobili la consistenza immobiliare è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero se perimetrali e a metà se condivisi. Le pertinenze e gli accessori sono stati ragguagliati con l'utilizzo di coefficienti, desunti dalla letteratura corrente.

ABITAZIONE	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)		Coeff.di ragguaglio		Superficie commerciale (mq)
6° Piano						
Appartamento	143,0	169,0	x	1,00	=	169,0
balcone	40,0	40,0	x	0,25	=	10,0
balcone	5,0	5,0	x	0,25	=	1,3
Totale =						180,3

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare il metodo utilizzato è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da valutare, la formula che si applica è la seguente:

Valore immobile = (superficie commerciale)x(valore medio unitario)

Valori di riferimento

Come parametro di riferimento si considerano le Quotazioni OMI – Agenzia Entrate – Comune Avellino (AV) - Anno 2024 - Semestre 1 - zona: Centrale/LIBERTA-EUROPA-ITALIA- MANCINI-MORO(P)--DEL BALZO--GARIBALDI-DE RENZI-SOLDI-UMBERTO I(P)-CAMPANE-CIRV.NE(P)-CASC.NO-NAPPI-P.CO ABATE - Destinazione residenziale

I valori vanno da 1.100 €/mq a 1.400 €/mq per metro quadro di superficie commerciale, per abitazioni civili – stato conservativo normale

Analizzando anche le offerte immobiliari delle agenzie e dei siti specializzati (immobiliare.it, casa.it, ecc.) per tipologie di immobili simili e in zona analoga, considerando le condizioni dell'immobile (inferiori a quelle medie della zona), e considerando le notevoli dimensioni dello stesso (che fanno scendere un po' la quotazione dello stesso) si ritiene congruo assumere un valore pari a 900 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ABITAZIONE

Valore di mercato = 900 €/mq x 180,3 mq = € 162.270 = € 162.000 (arrotondato)

Adeguamenti e correzioni alla stima:

-
- Detrazioni per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale come argomentate nei precedenti paragrafi nella misura di € 3.000.
 - Detrazioni per problematiche in infiltrazioni d'acqua causate dal bagno, come argomentate nei precedenti paragrafi nella misura di € 6.000.
 - Detrazioni per problematiche in infiltrazioni d'acqua causate dal balcone con affaccio su ingresso fabbricato, come argomentate nei precedenti paragrafi nella misura di € 3.000.
 - Non vengono applicate detrazioni per lo stato di occupazione, in quanto su indicazione del liquidatore avv. Papa, l'immobile viene stimato libero

Valore di mercato adeguato = € 162.000 - € 3.000 € 6.000 € 3.000 = € 150.000

Valore di mercato quota OMISSIS = € 150.000/2 = € 75.000

LOTTO N.2

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO N.3

L'immobile in oggetto è un box auto situato al piano seminterrato di uno stabile in Via Luigi Amabile 20 nel comune di Avellino.

Identificato C.F. del Comune di Avellino (AV)

- Fg.38; part.251, sub 48; p. seminterrato; cat C/6; 24 m² catastali; r.c. € 185,92

Le intestazioni catastali attuali del box sono le seguenti:

- **OMISSIS** proprietario per 500/1000
- **OMISSIS** proprietaria per 500/1000

TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile agli attuali intestatari deriva dall'atto di acquisto del 24/10/1973 notaio Angelo Giannitti. L'immobile è in comproprietà dei coniugi

OMISSIS.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 19439
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
2510/1224 del 07/11/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 17522 Registro Generale
20690
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 17/2024 del 20/11/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto, consiste in un box facente parte di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Avellino alla Via Luigi Amabile 20.

L'edificio si sviluppa su otto piani fuori terra (piano terra + 6 piani + piano mansardato) e un piano semi-interrato.

La struttura portante è in c.a., le tamponature sono in laterizio, i solai sono latero-cementizi e la copertura è a tetto.

L'edificio è dotato di ascensore, ha un'unica scala, è costituito il condominio dello stesso.

Il box è localizzato al piano seminterrato, è ricompreso in una autorimessa condominiale alla quale si accede da rampa collegata alla Via Amabile.

VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia 17 luglio 1969 n.1304.

Il fabbricato è dichiarato abitabile in data 21/10/1970 con autorizzazione n. 13.

Il box è stato accatastato con planimetria del 14/05/1971.

L'immobile è conforme con la planimetria catastale ultima in atti.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è scadente con problematiche di infiltrazioni di acqua.

OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, il box era occupato dal sig. **OMISSIS**

CONSISTENZA IMMOBILIARE

A fini della determinazione del valore di mercato degli immobili la consistenza immobiliare è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero se perimetrali e a metà se condivisi. Le pertinenze e gli accessori sono stati ragguagliati con l'utilizzo di coefficienti, desunti dalla letteratura corrente.

	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)		Coeff.di ragguaglio		Superficie commerciale (mq)
Piano seminterrato						
Box	24,0	26,5	x	1,00	=	26,5
Totale =						26,5

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare il metodo utilizzato è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili da valutare, la formula che si applica è la seguente:

Valore immobile = (superficie commerciale)x(valore medio unitario)

Valori di riferimento

Come parametro di riferimento si considerano le Quotazioni OMI – Agenzia Entrate – Comune Avellino (AV) - Anno 2024 - Semestre 1 - zona: Centrale/LIBERTA-EUROPA-ITALIA- MANCINI-MORO(P)--DEL BALZO--GARIBALDI-DE RENZI-SOLDI-UMBERTO I(P)-CAMPANE-CIRV.NE(P)-CASC.NO-NAPPI-P.CO ABATE - Destinazione residenziale

I valori vanno da 940 €/mq a 1.400 €/mq per metro quadro di superficie commerciale, per box – stato conservativo normale.

Analizzando anche le offerte immobiliari delle agenzie e dei siti specializzati (immobiliare.it, casa.it, ecc.) per tipologie di immobili simili e in zona analoga considerando le condizioni dell'immobile (mediocri e le problematiche di infiltrazioni d'acqua), si ritiene congruo assumere un valore pari a 700 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

BOX

Valore di mercato = 700 €/mq x 26,5 mq = € 18.550 = € 18.600 (arrotondato)

Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Non vengono applicate detrazioni per lo stato di occupazione, in quanto su indicazione del liquidatore avv. Papa, l'immobile viene stimato libero

Valore di mercato quota OMISSIS = € 18.600/2 = € 9.300

LOTTO N.4

L'immobile in oggetto è uno studio situato al piano primo in uno stabile in Via Giuseppe Verdi n.19 nel Comune di Avellino.

Identificazione C.F. del Comune di Avellino (AV)

- Fg.37; part.439, sub 31; p. 1; cat A/10; vani 5, r.c. € 1.665,57

Le intestazioni catastali attuali sono le seguenti:

- **OMISSIS** proprietario per 1/1

TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile agli attuali intestatari deriva dall'atto di acquisto del 16/01/1993 notaio Nicola Virgilio Angelo Piroli rep. n.18034. L'immobile è stato acquistato da **OMISSIS** in regime di comunione legale, quindi lo stesso è in comproprietà dei coniugi **OMISSIS**.

Nella visura catastale la proprietà viene riportata in capo al solo **OMISSIS** senza indicare la comunione legale, vi è quindi un errore in quest'ultima da rettificare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 19439
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2510/1224 del 07/11/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 17522 Registro Generale 20690
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 17/2024 del 20/11/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto, consiste in un ufficio facente parte di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Avellino alla Via Giuseppe Verdi n.19.

L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra (piano terra + 4 piani) un piano semi-interrato, e un piano sottotetto destinato a depositi.

La struttura portante è in c.a., le tamponature sono in laterizio, i solai sono latero-cementizi e la copertura è a tetto.

L'edificio è dotato di ascensore, ha un'unica scala, è costituito il condominio dello stesso.

L'ufficio è localizzato la piano primo ed è costituito da ingresso-disimpegno con due locali aperti, bagno. Collegato all'appartamento vi è anche il diritto d'uso e godimento di un posto auto su area comune indicato con il numero 15, il cui uso è disciplinato da atto notarile (notaio Piroli del 11/05/1992).

I pavimenti sono in ceramica, è presente impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas e termosifoni in alluminio, infissi esterni metallici con doppio vetro non sono presenti balconi, l'altezza interna è di 2,95 m.

VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato con autorizzazioni comunali n.751 prot n.53852 del 21/10/1987, n.751/bis prot. n.53221 del 07/11/1988, n.751/ter prot. n.7105 del 18/02/1992.

L'immobile è stato accatastato con planimetria del 01/03/1990.

Non si sono riscontrate difformità tra lo distribuzione interna attuale dell'immobile e la planimetria catastale ultima in atti.

STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni di manutenzione sono normali, gli impianti risalgono all'epoca di costruzione (fine anni '80).

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dallo studio professionale del sig. **OMISSIS**, ma non più operativo.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

A fini della determinazione del valore di mercato degli immobili la consistenza immobiliare è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero se perimetrali e a metà se condivisi. Le pertinenze e gli accessori sono stati ragguagliati con l'utilizzo di coefficienti, desunti dalla letteratura corrente.

	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)		Coeff.di ragguaglio		Superficie commerciale (mq)
1° Piano						
Studio	88,0	104,0	x	1,00	=	104,0
Posto auto scoperto	12,5	12,5	x	0,20		2,5
Totale =						106,5

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare il metodo utilizzato è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili da valutare, la formula che si applica è la seguente:

Valore immobile = (superficie commerciale)x(valore medio unitario)

Valori di riferimento

Come parametro di riferimento si considerano le Quotazioni OMI – Agenzia Entrate – Comune Avellino (AV) - Anno 2024 - Semestre 1 - zona: Centrale/ C.SO V.EMANUELE-P.ZZA LIBERTA-V.MATTEOTTI-V.DANTE-V.DE CONCILIIIS - Destinazione terziaria

I valori vanno da 1.200 €/mq a 1.750 €/mq per metro quadro di superficie commerciale, per uffici – stato conservativo normale

Analizzando anche le offerte immobiliari delle agenzie e dei siti specializzati (immobiliare.it, casa.it, ecc.) per tipologie di immobili simili e in zona analoga, considerando le condizioni dell'immobile si ritiene congruo assumere un valore pari a 1.200 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

UFFICIO

Valore di mercato = 1.200 €/mq x 106,5 mq = € 127.800 = € 128.000 (arrotondato)

Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Non vengono applicate detrazioni per lo stato di occupazione, in quanto su indicazione del liquidatore avv. Papa, l'immobile viene stimato libero

Valore di mercato quota OMISSIS = € 128.000 / 2 = € 64.000

LOTTO N.5

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO N.6

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO N.8

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO N.9

OMISSIS

CONCLUSIONI

Il patrimonio immobiliare del sig. **OMISSIS** è costituito da immobili urbani e terreni localizzati nei comuni di Avellino **OMISSIS**, oltre che da beni mobili utilizzati per l'esercizio dell'attività professionale. Ai fini della vendita si è ipotizzata la divisione in lotti.

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale dei lotti ed il relativo valore della proprietà, con la relativa quota disponibile alla vendita. Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione dei predetti valori, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo nel loro stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando per la fiducia concessami.

LOTTO	Comune	Indirizzo	Cat.	F.	Part.	Sub	Cat.	Quota di disponibile alla vendita	Valore di mercato
1	Avellino	Via Luigi Amabile n.20 piano 6	F	38	251	32	A/2	Proprietà per 1/2	€ 75.000
2	Avellino	Via Luigi Amabile n.20 piano 7	F	38	251	38	A/2	Usufrutto	€ 10.400
3	Avellino	Via Luigi Amabile n.20 piano S1	F	38	251	48	C/6	Proprietà per 1/2	€ 9.300
4	Avellino	Via Giuseppe Verdi n.19 piano 1	F	37	439	31	A/10	Proprietà per 1/2	€ 64.000
5	Avellino	Via Tagliamento	F	2	274	113	C/6	Proprietà	€ 17.000

		n.236 (ex 152) Piano S1							
--	--	-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

- Allegato 1 – Visura catastale **OMISSIS**
- Allegato 2 – Ispezione Ipotecaria **OMISSIS**
- Allegato 3.1 – LOTTO 1: visura storica
- Allegato 3.2 – LOTTO 1: planimetria catastale
- Allegato 3.3 – LOTTO 1: ispezione ipotecaria
- Allegato 3.4 – LOTTO 1: atto compravendita 23-02-1971
- Allegato 3.5 – LOTTO 1: foto
- Allegato 3.6 – LOTTO 1: Quotazioni OMI
- Allegato 4.1 – LOTTO 2: visura storica
- Allegato 4.2 – LOTTO 2: planimetria catastale
- Allegato 4.3 – LOTTO 2: ispezione ipotecaria
- Allegato 4.4 – LOTTO 2: atto compravendita del 02-09-2022
- Allegato 4.5 – LOTTO 2: nota trascrizione atto del 26-03-1986
- Allegato 4.6 – LOTTO 2: foto
- Allegato 4.7 – LOTTO 2: Quotazioni OMI
- Allegato 5.1 – LOTTO 3: visura storica
- Allegato 5.2 – LOTTO 3: planimetria catastale
- Allegato 5.3 – LOTTO 3: ispezione ipotecaria
- Allegato 5.4 – LOTTO 3: nota trascrizione atto del 24-10-1973
- Allegato 5.5 – LOTTO 3: foto
- Allegato 5.6 – LOTTO 3: Quotazioni OMI
- Allegato 6.1 – LOTTO 4: visura storica
- Allegato 6.2 – LOTTO 4: planimetria catastale
- Allegato 6.3 – LOTTO 4: ispezione ipotecaria
- Allegato 6.4 – LOTTO 4: nota trascrizione atto 16-01-1993
- Allegato 6.5 – LOTTO 4: foto
- Allegato 6.6 – LOTTO 4: Quotazioni OMI
- Allegato 7.1 – LOTTO 5: visura storica
- Allegato 7.2 – LOTTO 5: planimetria catastale
- Allegato 7.3 – LOTTO 5: ispezione ipotecaria
- Allegato 7.4 – LOTTO 5: atto compravendita del 05-10-2017
- Allegato 7.5 – LOTTO 5: foto
- Allegato 7.6 – LOTTO 5: Quotazioni OMI
- Allegato 8.1 – LOTTO 6: visura storica
- Allegato 8.2 – LOTTO 6: planimetria catastale
- Allegato 8.3 – LOTTO 6: ispezione ipotecaria

Allegato 8.4 – LOTTO 6: nota trascrizione successione **OMISSIS**
Allegato 8.5– LOTTO 6 Atto esecutivo di accordi di mediazione del 17-06-2022
Allegato 8.6– LOTTO 6 foto
Allegato 8.7– LOTTO 6 : Quotazioni OMI
Allegato 9.1 – LOTTO 7: visura storica
Allegato 9.2 – LOTTO 7: mappa catastale
Allegato 9.3 – LOTTO 7: nota trascrizione successione **OMISSIS**
Allegato 9.4 – LOTTO 7 foto
Allegato 10.1 – LOTTO 8: visura attuale terreni
Allegato 10.2 – LOTTO 8: visure storiche altre particelle
Allegato 10.3 – LOTTO 8: mappe catastali
Allegato 10.4 – LOTTO 8: planimetrie catastali
Allegato 10.5 – LOTTO 8: individuazione su immagine satellitare terreni
Allegato 10.6 – LOTTO 8 foto fabbricati
Allegato 10.7 – LOTTO 8: Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato 10.8 – LOTTO 8: nota trascrizione successione **OMISSIS**
Allegato 10.9 – LOTTO 8: nota trascrizione sentenza del 14/07/1978
Allegato 11 – LOTTO 9 : foto

Benevento, 14 Aprile 2025

IL PERITO ESTIMATORE

Ingegnere Gaetano De Nigris