

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto [REDACTED]  
dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]  
[REDACTED]

### PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

#### 1) Premessa

Il sottoscritto arch. [REDACTED] TU nominato per redigere una consulenza tecnica relativa alla stima dei beni immobili per il fallimento di cui in oggetto, ricevuto ed accettato l'incarico dopo i sopralluoghi di rito, consegnava la perizia di stima in data 12.02.2000.

A seguito del trascorrere degli anni si è resa necessaria una stima integrativa, degli immobili siti in S. Angelo a Scala (AV) alla via San Marco (allegato 1), degli immobili siti in Corso Europa, nonché dei terreni in località Madamaquila e Arenaccia. Dopo un attento esame dei luoghi e degli atti, il sottoscritto, scusandosi per il ritardo del presente lavoro, è in grado di relazionare come segue.

#### 2) Individuazione degli immobili.

Propedeuticamente si rende necessario un elenco dettagliato degli immobili oggetto della procedura fallimentare, che il sottoscritto ha suddiviso individuando n°13 lotti:

- LOTTO n.1-

Locale deposito sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 3, cat C/2, classe 1, consistenza mq 59, s.c. mq 65, piano T, rendita catastale €63,99.

-LOTTO n. 2-

Locale deposito sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 4, cat C/2, classe 1, consistenza mq 59, s.c. mq 65, piano T, rendita catastale €63,99.

-LOTTO n. 3-

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al N.C. E. U. al fg. 7 p.lla 900 sub 5, cat A/4, classe 3, consistenza 5 vani, s.c. mq 122 totale escluse aree scoperte mq 119 piano 1, rendita catastale €193,67 e box auto identificato al fg. 7 p.lla 901 sub 5, cat C/6 classe 3, consistenza 17 mq, s.c. mq 21 piano T, rendita catastale €19,32.

-LOTTO n. 4-

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 7, cat A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, s.c. mq 173 totale escluse aree scoperte mq 165 piano 2, rendita catastale €290,51 e box auto identificato al fg. 7 p.lla 901 sub 6 cat. C/6 classe 3, consistenza 17 mq, s.c. mq 20 piano T, rendita catastale €19,32.

-LOTTO n. 5-

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 8, cat A/4 classe 3, consistenza 7,5 vani, s.c. mq 174 totale escluse aree scoperte mq 166, piano 2, rendita catastale €290,51.

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 9, cat A/4 classe 3, consistenza 6 vani, s.c. mq 137, totale escluse aree scoperte mq 129 piano 3, rendita catastale €232,41 e box auto identificato al fg. 7 p.lla 901 sub 4, cat C/6 classe 3, consistenza 17 mq, s.c. mq 20, piano T, rendita catastale €19,32.

-LOTTO n. 7-

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 10, cat A/4 classe 3, consistenza 6 vani, s.c. mq 134, totale escluse aree scoperte mq. 126, piano 3, rendita catastale €232,41.

-LOTTO n. 8-

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 900 sub 12 cat A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, s.c. mq 112 totale escluse aree scoperte mq 104, piano 4, rendita catastale €174,30.

-LOTTO n. 9-

Box auto sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc identificato al NCEU fg. 7 p.lla 901 sub 3 cat C/6 classe 3, consistenza 17 mq, s.c. mq 20, piano T, rendita catastale €19,32.

-LOTTO n. 10-

Terreno sito in Sant'Angelo a Scala (AV), località Madamaquila identificato nel NCT al fg. 7 p.lla 1039 nocciolo di are 16 ca 66 r.d. €13,34 r.a. €3,87, foglio 7 p.lla 1040 nocciolo di are 03 e c.a. 05 r.d. €2,44 r.a. €0,71 , foglio 7 p.lla 1041 nocciolo are 2 c.a. 26 r.d. €1,81 e r.a. € 0,53, foglio 7 p.lla 1051 bosco ceduo are 19 c.a. 80 r.d. €3,58 r.a. €0,61, foglio 7 p.lla 1052 bosco ceduo are 04 c.a. 75 r.d. €0,86 e r.a.

€0,02.

-LOTTO n.11-

Terreno sito in Sant'Angelo a Scala (AV), località Arenaccia identificato al NCT al fg. 7 p.lla 197, seminativo arboreto are 11 ca 79 r.d. €6,39 r.a. €3,65 e fg. 7 p.lla 653, seminativo di tipo 1 are 3 e c.a. 30 r.d. €1,70 r.a. €1,53.

-LOTTO n. 12-

Abitazione di tipo rurale sita in S. Angelo a Scala (AV) in via Roma n. 96 identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 561, sub 2, cat. A/6, cl. 3, consistenza 3 vani, s.c. 56 mq escluse aree scoperte 55 mq, piano T, rendita €77,47.

-LOTTO n. 13-

Immobile sito in S. Angelo a Scala (AV) identificato come segue:

via Ortodonico 7, identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 519, sub 4, graffata con 7, cat. C/2, cl. 1, consistenza 45 mq, s.c. 83 mq. piano T, rendita €48,81;

via Roma, identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 519, sub 8, cat. A/4, piano S1 cl. 2, consistenza 3,5 vani, s.c. 114 mq. totale escluse aree scoperte mq. 114, piano S1, rendita €115,69;

via Ortodonico 9, identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 519, sub 9, cat. C/2, cl. 1, consistenza 28 mq, piano T, rendita €30,37;

via Roma, identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 519, sub 10, cat. C/2, cl. 2, consistenza 40 mq, piano S2, rendita €51,65;

via Roma 50, identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 519, sub 11, cat. A/2, cl. U, consistenza 3,5 vani, s.c. 88 mq. totale escluse aree scoperte 86 mq. piano T, rendita €234,99;

via Roma 50, identificato al C.F. al fg. 6, p.lla 519, sub 12, cat. A/2, cl. U, consistenza 6 vani, s.c. 172 mq. totale escluse aree scoperte 165 mq.,

via Roma n. 85 identificato al foglio 6 p.lla 517, sub. 2 C/2 cl. 3, consistenza 23 mq, s.c. mq. 32, rc € 35,64 piano T.

### **3) Descrizione dello stato dei luoghi**

#### LOTTO N° 1

Deposito sito in Sant'Angelo a Scala (AV) alla via San Marco snc, ancora allo stato rustico ed attualmente chiuso da porta avvolgibile in struttura metallica di proprietà per 1000/1000 [REDACTED] (foto da n. 1 a n. 5).

#### 1.1. Caratteristiche funzionali e distributive

Il deposito, la cui planimetria è allegata al n. 2, è ubicato in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala alla via S. Marco.

#### LOTTO N° 2

Deposito sito in Sant'Angelo a Scala (AV) alla via San Marco snc, ancora allo stato rustico ed attualmente chiuso da porta avvolgibile in struttura metallica di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

#### 2.1 Caratteristiche funzionali e distributive.

Il deposito, la cui planimetria è allegata al n. 3, è ubicato in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala alla via S. Marco (foto n. 6).

## LOTTO N° 3

Appartamento e box sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco di proprietà per 1000/1000 d [REDACTED]

### 3.1 Caratteristiche funzionali e distributive

L'appartamento, la cui planimetria è allegata al n. 4, è ubicato alla via San. Marco in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala in un fabbricato pluripiano non ancora completo, al piano primo, consistenza 5 vani, s.c. mq 122 totale escluse aree scoperte mq 119. E' composto da due vani, soggiorno cucina, bagno ed accessori, tra cui un balcone ed una terrazza a livello di circa complessivi metri quadrati sessantasei (mq. 66), confinante con scala condominiale, terrapieno, area scoperta e via San. Marco. Risultano quasi del tutto completi, le pareti divisorie interne realizzate in tavelle da 8 cm, gli intonaci, mancano gli infissi interni ed esterni, i massetti i pavimenti gli apparecchi igienici e tutte le opere di finitura (foto n.7).

Il box, la cui planimetria è allegata al n. 5, è al piano T cat. C/6 di 3<sup>^</sup> consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 21, r.c. € 19,32, con accesso dalla terza contando dalla destra di chi guarda gli ingressi dei locali garages, confinante sub. 4, sub. 6 ed area comune di pertinenza per due lati (foto n.8).

## LOTTO N° 4

Appartamento e box sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco, di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]

L'appartamento, la cui planimetria è allegata al n. 6, è ubicato alla via San. Marco in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala ed è composto da tre vani, soggiorno-cucina, 2 bagni ed accessori, piano secondo, s.c. mq 173 totale escluse aree scoperte mq 165, con accesso dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo, Risultano quasi del tutto completi, le pareti divisorie interne realizzate in tavelle da 8 cm, gli intonaci, mancano gli infissi interni ed esterni, i massetti i pavimenti gli apparecchi igienici e tutte le opere di finitura (foto nn.9-10).

Il box, la cui planimetria è allegata al n. 7, è al piano terra di consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, con accesso dalla seconda porta contando dalla destra chi guarda gli ingressi dei locali garages, confinante sub 7 e sub 5 ed area comune di pertinenza per due lati (foto n. 11).

## LOTTO N° 5

Appartamento sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco di proprietà per 1000/1000 XXXXXXXXXX

### 5.1 Caratteristiche funzionali e distributive

L'appartamento, la cui planimetria è allegata al n. 8, è ubicato alla via San. Marco in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala ed è composto consistenza vani 7,5 superficie catastale mq. 174, totale escluse aree scoperte mq. 166, piano secondo, con accesso dalla porta a destra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo, costituito

scoperta a più lati, salvo altri. Risultano quasi del tutto completi, le pareti divisorie interne realizzate in tavelle da 8 cm, gli intonaci, mancano gli infissi interni ed esterni, i massetti i pavimenti gli apparecchi igienici e tutte le opere di finitura (foto n. 12).

## LOTTO N° 6

Appartamento e box sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco di proprietà per 1000/1000 XXXXXXXXXX


### 6.1 Caratteristiche funzionali e distributive

L'appartamento, la cui planimetria è allegata al n. 9, è ubicato alla via San. Marco in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala ed è composto consistenza 6 vani superficie catastale mq. 137, totale escluse aree scoperte mq. 129 r.c. €232,41, con accesso dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo, costituito da tre vani cucina-soggiorno con angolo cottura ed accessori tra cui un terrazzo di circa metri quadrati trentatrè (mq. 33) confinante con vano scala, terrapieno area scoperta laterale e via San. Marco. Risultano quasi del tutto completi, le pareti divisorie interne realizzate in tavelle da 8 cm, gli intonaci, mancano gli infissi interni ed esterni, i massetti i pavimenti gli apparecchi igienici e tutte le opere di finitura (foto n. 13).

Il box, la cui planimetria è allegata al n. 10, è al piano terra di consistenza mq. 17 superficie catastale mq. 20, r.c. € 19,32 al piano terra del corpo di fabbrica posto a monte, con accesso dalla quarta porta contando dalla

sub. 5 (foto n. 14).


## LOTTO N°7

Appartamento sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco di proprietà per 1000/1000 

### 7.1 Caratteristiche funzionali e distributive

L'appartamento, la cui planimetria è allegata al n.11, è ubicato alla via San. Marco in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala al piano terzo, con accesso dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo, consistenza 6 vani, s.c. mq 134, totale escluse aree scoperte mq. 126, composto da tre vani cucina-soggiorno con angolo cottura, 1 bagno ed accessori tra cui un terrazzo, confinante con rampa laterale con accesso alla zona retrostante, terrapieno e via San. Marco, scala condominiale ed area scoperta a più lati salvo se altri. Risultano quasi del tutto completi, le pareti divisorie interne realizzate in tavelle da 8 cm, gli intonaci, mancano gli infissi interni ed esterni, i massetti i pavimenti gli apparecchi igienici e tutte le opere di finitura (foto n. 15).

## LOTTO N°8

Appartamento sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco di proprietà per 1000/1000 

### 8.1 Caratteristiche funzionali e distributive

San. Marco in una zona semicentrale del Comune di S. Angelo a Scala al piano quarto, con accesso dalla porta a destra di chi salendo le scale giunge sul relativo pianerottolo, consistenza 4,5 vani, s.c. mq 112 totale escluse aree scoperte mq 104, costituito da tre vani, 1 bagno accessori e disimpegno oltre ad un terrazzo, consistenza 4,5 vani, s.c. mq 112 totale escluse aree scoperte mq 104, il tutto confinante con via San Marco, rampa di accesso alla zona retrostante e terrapieno. Risultano quasi del tutto completi, le pareti divisorie interne realizzate in tavelle da 8 cm, gli intonaci, mancano gli infissi interni ed esterni, i massetti i pavimenti gli apparecchi igienici e tutte le opere di finitura (foto n. 16).

#### LOTTO N° 9

Box auto sito in Sant'Angelo a Scala (AV), alla via San Marco di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]

##### 9.1 Caratteristiche funzionali e distributive.

Il box, la cui planimetria è allegata al n. 14, è al piano terra della consistenza mq. 17 superficie catastale mq. 20, r.c. € 19,32 confinante con il sub. 2 e sub. 4 ed area comune di pertinenza per due lati (foto n. 17).

#### LOTTO N° 10

Appezamenti di terreno in località "Mamaquila" di proprietà in ragione ciascuno di 1/2 di [REDACTED]

##### 10.1 Caratteristiche funzionale e distributive

Il terreno in località "Madamaquila", il cui certificato catastale si allega allegato al n. 15, è ubicato alle spalle di via S. Marco in una zona semicentrale del Comune di Sant'Angelo a Scala. Esso ha destinazione agricola e all'atto del sopralluogo non sono presenti colture e/o arbusti di rilievo (foto n. 18).

#### LOTTO N. 11

Appezamenti di terreno in località "Arenaccia" di proprietà in ragione ciascuno di 1/2 [REDACTED]

##### 11.1 Caratteristiche funzionali e distributive

Il terreno in località "Arenaccia", il cui estratto catastale è allegato al n. 16, è ubicato alle spalle della strada statale 374 nel Comune di S. Angelo a Scala. Anch'esso ha destinazione agricola e non presenta colture e/o arbusti di rilievo.

#### LOTTO N°12

Abitazione sita in Sant'Angelo a Scala alla via Roma 96 di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]

##### 12.1 Caratteristiche funzionali e distributive

L'appartamento, la cui planimetria è allegata al n. 17, è ubicato nel centro di S. Angelo a Scala ed al piano rialzato di un fabbricato pluripiano oggi ultimato.

Il fabbricato presenta buone finiture esterne, completamente intonacato.

L'appartamento di cui trattasi è completamente finito senza presenza di

La superficie è di mq. 57,87 lordi ed è composto da soggiorno-cucina di circa mq 26 una camera da letto di 13 mq ed un balcone di 4mq.

L'appartamento risulta ben rifinito: porta di ingresso blindata e rivestita in legno, pavimento in monocottura, infisso in alluminio preverniciato di colore bianco, riscaldamento autonomo (foto n. 19 e n. 20).

## LOTTO N° 13

Fabbricato sito in S. Angelo a Scala (AV) al Corso Europa di proprietà per 1000/1000 [redacted] garage alla via Roma n. 85 di proprietà pe [redacted]

### 13.1: Caratteristiche funzionali e distributive

Il fabbricato è ubicato nel centro di S. Angelo a Scala ed è composto da due piani sottostada e tre piani fuori terra (foto n. 21 e n. 22).

Il fabbricato presenta buone finiture esterne, intonacato per una parte e rifinito a mattoni industriali per un'altra.

Gli appartamenti che compongono lo stabile presentano, all'incirca, le stesse caratteristiche di finitura: pavimenti in monocotture e/o maioliche, infissi interni in mogano, infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane esterne avvolgibili del tipo tradizionale. Tutti gli appartamenti hanno riscaldamento autonomo a gas.

L'appartamento al piano terra, la cui planimetria è allegata al n. 18, ha una superficie utile abitabile pari a circa 65 mq ed un balcone di 5 mq.

Esso è composto da un ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno, due vani ed un bagno.

L'appartamento al primo piano, la cui planimetria è allegata al n. 19, con

65 mq ed un balcone di 5 mq. Esso è composto da un ingresso, disimpegno, cucina, due vani ed un bagno.

L'appartamento al secondo piano, la cui planimetria è allegata al n. 20 con accesso da una scala interna posta al piano sottostante, ha una superficie utile abitabile pari a circa 65 mq e due balconi di circa 11 mq. Esso è composto da soggiorno, due vani ed un bagno. Essendo mansardato presenta altezze variabili da 2 a 4 mt.

L'appartamento al piano primo sottostrada la cui planimetria è allegata al n.21, ha una superficie utile abitabile pari a circa 65 mq. Esso è composto da un ingresso, cucina-soggiorno, due vani ed un bagno.

L'appartamento al piano secondo sottostrada, la cui planimetria è allegata al n. 22, ha una superficie pari a circa 80 mq. Esso è composto da tre vani destinati a deposito ancora allo stato "rustico".

Il signor [REDACTED] per 14/18 e il sig. [REDACTED] sono anche proprietari di un garage, di circa 20 mq, nello stesso stabile, la cui planimetria è allegata al n. 23 con accesso da via Roma.

#### **4) Criteri di stima**

L'aspetto economico da considerare per la stima degli immobili oggetto della presente perizia è il criterio del "valore di mercato" per poter procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potrebbero essere scambiati, in funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi sul mercato della zona. All'uopo occorre definire un mercato di riferimento, in quanto un giudizio di valore potrà essere emesso soltanto se il bene in questione viene comparato a beni analoghi per un complesso di

le caratteristiche e l'ubicazione dei fabbricati; più precisamente sono state considerate: l'ubicazione, il livello dei collegamenti viari, la presenza di aree a verde, il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, nonché delle caratteristiche posizionali, quali l'esposizione, la panoramicità, la luminosità etc. Un altro gruppo di condizioni di cui si è tenuto conto è rappresentato dalle caratteristiche tipologiche, dall'età dell'edificio, dalle condizioni statiche della struttura, dalla dimensione e forma dei vari ambienti, nonché dalle caratteristiche di finitura interna.

Alla luce delle predette considerazioni, onde poter procedere al reperimento dei dati elementari e dei beni campione che risultano comparabili con i beni in esame, si è considerato un mercato omogeneo per l'area di S. Angelo a Scala essendo gli immobili collocati in zone centrali di tali Comuni.

Una volta identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati storici di riferimento, selezionando i prezzi verificatosi in occasioni di compravendite avvenute in epoca recente e relative ad unità immobiliari analoghe a quelle oggetto della perizia, con l'ausilio di informazioni desunte da mediatori ed agenzie immobiliari operanti in zona.

Atteso il deterioramento dei beni, nonché l'abbassamento dei prezzi di mercato dell'edilizia civile dovuti al periodo di congiuntura economica che attraversa l'Italia ed in particolare le zone interessate, le condizioni attuali che versano in condizioni sempre più precarie data la esposizione agli agenti atmosferici si determina un abbassamento dei valori di mercato come riportati nelle singole valutazioni.

## **5) Determinazione del prezzo di vendita.**

### LOTTO n°1

Locale deposito sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 d [REDACTED]

#### 1.1) Stima

Deposito Euro 210,00 al mq

#### 1.2 ) Valore

Deposito Euro 210,00 x 65 mq = Euro 13.650,00

Totale generale Euro 13,650,00.

### LOTTO N° 2

Locale deposito sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 d [REDACTED]

#### 2.1) Stima

Deposito Euro 210,00 al mq

#### 2.2) Valore

Deposito Euro 210,00 x 65 mq = Euro 13.650,00

Totale generale Euro 13.650,00.

### LOTTO N°3

Appartamento e box auto sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 d [REDACTED]

#### 3.1 Stima)

Appartamento Sup. res. Euro 275,00

Garage p.lla 901 sub. 5 Euro 135,00 al mq

#### 3.2) Valore

Appartamento Euro 275,00 x 122 mq = Euro 35.550,00

Garage p.lla 901 sub.5 Euro 135,00 x 17 mq = Euro 2.295,00

#### LOTTO N° 4

Appartamento e box auto sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

##### 4.1) Stima

Appartamento Sup. res. Euro 240,00 al mq

Garage p.lla 901 sub. 6 Euro 135,00 al mq

##### 4.2) Valore

Appartamento Euro 240,00 x 173 mq = Euro 41.520,00

Garage Euro 135,00 x 20 mq = Euro

2.700,00

Totale generale Euro 44.220,00.

#### LOTTO N° 5:

Appartamento sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

##### 5.1) Stima

Appartamento Sup. res. Euro 240,00 al mq

##### 5.2) Valore

Appartamento Euro 240,00 x 174 mq = Euro 41.760,00

Totale generale Euro 41.760,00.

#### LOTTO N° 6:

Appartamento e box auto sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]

##### 6.1) Stima

Garage p.lla 901 sub. 4	Euro 135 x 17 mq= Euro 2.295,00
6.2) Valore	
Appartamento	Euro 275 x 137 mq= Euro 37.675,00
Garage	Euro 135,00 x 20 mq= Euro 2.700,00
Totale generale	<u>Euro 40.375,00.</u>

LOTTO N° 7:

Appartamento sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

7.1) Stima

Appartamento Sup. res. Euro 275,00 al mq

7.2) Valore

Appartamento Euro 275,00 x 134 mq= Euro 36.850,00

Totale generale Euro 36.850,00

LOTTO N°8

Appartamento sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

8.1) Stima

Appartamento Sup. res. Euro 275,00 al mq

8.2) Valore

Appartamento Euro 275,00 x 112 mq = Euro 30.800,00

Totale generale Euro 30.800,00.

LOTTO N° 9:

Box auto sito in Sant'Angelo a Scala (AV), in via San Marco snc di

9.1) Stima

Garage p.lla 901 sub. 3

Euro 135,00 al mq

9.2) Valore

Garage

Euro 135,00 x 17 mq = € 2.295,00

Totale generale

Euro 2.295,00.

LOTTO N° 10:

Terreno sito in Sant'Angelo a Scala (AV), località Madamaquila di proprietà in ragione ciascuno di 1/2

10.1) Stima

Terreno p.lla 1039

Euro 5,00 al mq

Terreno p.lla 1040

Euro 5,00 al mq

Terreno p.lla 1041

Euro 5,00 al mq

Terreno p.lla 1051

Euro 5,00 al mq

Terreno p.lla 1051

Euro 5,00 al mq

Terreno p.lla 1052

Euro 5,00 al mq

10.2) Valore

Terreno p.lla 1039

Euro 5,00 x 1666 mq = Euro 8330,00

Terreno p.lla 1040

Euro 5,00 x 305 mq = Euro 1.525,00

Terreno p.lla 1041

Euro 5,00 x 226 mq = Euro 1.130,00

Terreno p.lla 1051

Euro 5,00 x 475 mq = Euro 2.375,00

Terreno p.lla 1052

Euro 5,00 x 1980 mq = Euro 9.900,00

Terreno p.lla 1053

Euro 5,00 x 71 mq = Euro 355,00

Totale generale

Euro 23.615,00

LOTTO N° 11:

in ragione ciascuno di 1/2 d

### 11.1) Valore

Terreno p.lla 197	Euro 5,00 x 1100 mq = Euro 5.500,00
Terreno p.lla 653	Euro 5,00 x 103mq= Euro 515,00
Totale generale	<u>Euro 6.015,00</u>

### LOTTO N° 12:

Appartamento di tipo rurale sita in S. Angelo a Scala (AV) in via Roma n. 96 di proprietà per 1000/1000

#### 12.1) Stima

Appartamento via Roma n. 96                      Sup. resid. Euro 650,00 al mq

#### 12.2) Valore

Appartamento via Roma              Euro 650,00 x 57,87 mq =Euro 37.615,50

Totale generale    Euro 37.615,50

### LOTTO N°13:

n. 3 Appartamenti, n. 3 Locali depositi al Corso Europa di proprietà per 1000/1000 d n. 1 box auto a via Roma n. 85 di proprietà per 12/18 di io e 2/18 di Luigi, tutti siti in S. Angelo a Scala (AV)

#### 13.1) Stima

Locale deposito p.lla 519 sub. 8	Euro 200,00 al mq
Appartamento piano S1	Sup. resid. Euro 210,00 al mq
Locale deposito p.lla 519 sub. 10	Euro 200,00 al mq

Appartamento piano T	Sup. resid. Euro 210,00 al mq
Appartamento piano 1 -2	Sup. resid. Euro 250,00 al mq
Garage p.lla 517 sub.2	Euro200,00 al mq
13.2) Valore	
Locale deposito p.lla 519 sub. 8	Euro 200,00 x 45 mq =Euro 9.000,00
Appartamento piano S1	Euro 210 x 114mq=Euro 23.940,00
Locale deposito p.lla 519 sub.10	Euro 200 x 40 mq = Euro 8.000,00
Locale deposito p.lla 519 sub. 9	Euro 200,00 x 28 mq = Euro 5.600,00
Appartamento piano T	Euro 210,00 x 88 mq =Euro 18.480,00
Appartamento piano 1-2	Euro 250,00 x 172 mq= Euro 43.000,00
Garage p.lla 517 sub. 2	Euro 200,00 x 23= Euro 4.600,00
	14/18 di € 4.600,00= €3.577,00
Totale generale	<u>Euro 111.597,00</u>

#### 6) Quadro economico riepilogativo.

LOTTO N° 1	EURO 13.650,00
LOTTO N° 2	EURO 13.650,00
LOTTO N° 3	EURO 35.845,00
LOTTO N° 4	EURO 44.220,00
LOTTO N° 5	EURO 41.760,00
LOTTO N° 6	EURO 40.375,00
LOTTO N° 7	EURO 36.850,00
LOTTO N° 8	EURO 30.800,00
LOTTO N° 9	EURO
2.295,00	

23.615,00	
LOTTO N° 11	EURO
6.015,00	
LOTTO N° 12	EURO
37.615,50	
LOTTO N° 13	EURO
111.597,00	
TOTALE	<u>EURO 438,287,50</u>

### 7) Conclusioni.

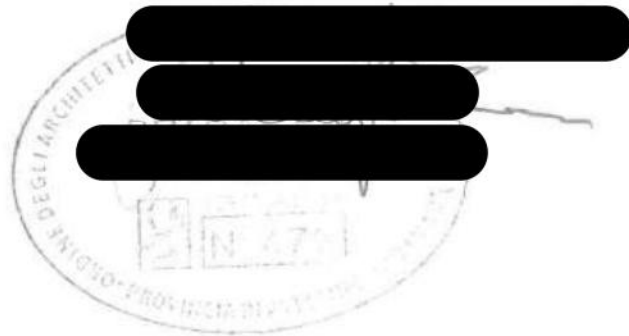
I beni stimati nella presente perizia ammontano ad Euro 438,287,50.

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Si rimane a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti e/o eventuali supplementi di relazione.

Avellino, li 30 marzo 2023

Il Consulente Tecnico



### Elenco allegati:

n.1: Rilievo fotografico dal lotto dal n. 1 al n. 10

n.2: Planimetria lotto 1

n.3: Planimetria lotto 2

nn.4 e 5: Planimetrie lotto 3

- n.8: Planimetria lotto 5
- nn.9 e 10: Planimetrie lotto 6
- n.11: Planimetria lotto 7
- n.12: Planimetria lotto 8
- n.13: Planimetria lotto 9
- n.14: Estratto catastale lotto 10
- n.15: Estratto catastale lotto 11
- n.16 Planimetria lotto 12
- n.17 al n. 22: Planimetria lotto 13
- n.18 Rilievi fotografici da n.1 a n. 5 lotto n.1
- n.19 Rilievo fotografico n. 6 lotto n. 2
- n.20 Rilievi fotografici n.7 e n. 8 lotto 3
- n.21 Rilievi fotografici n. 9, n.10 e n. 11 lotto 4
- n.22 Rilievo fotografico n. 12 lotto 5
- n.23 Rilievi fotografici n. 13 e n. 14 lotto 6
- n.24 Rilievo fotografico n. 15 lotto 7
- n.25 Rilievo fotografico n. 16 lotto 8
- n.26 Rilievo fotografico n. 17 lotto 9
- n.27 Rilievo fotografico n. 18 lotto10
- n.28 Rilievi fotografici n. 19 e n. 20 lotto 12
- n.26 Rilievi fotografici n. 21 e n. 22 lotto 13

## ALLEGATO N. 1

Rilievo fotografico del lotto da n.1 n.10



ALLEGATO N. 2  
Planimetria lotto 1

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 7

Particella: 900

Subalterno: 3

Compilata da:

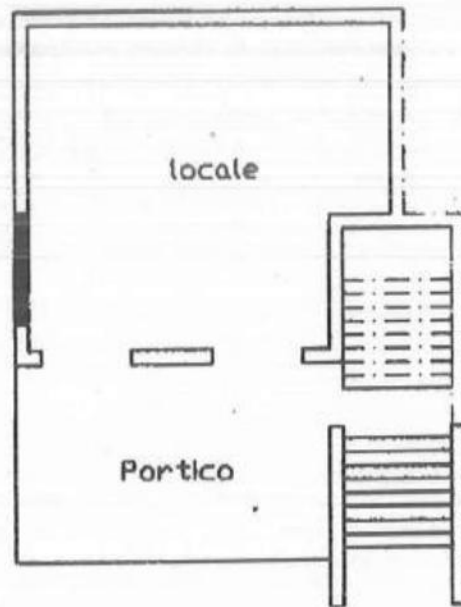
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Avellino

n. 1

Scala 1:200

Piano Terra H= 2.55



Via S. Marco



ALLEGATO N. 2

Planimetria lotto 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 900

Subalterno: 4

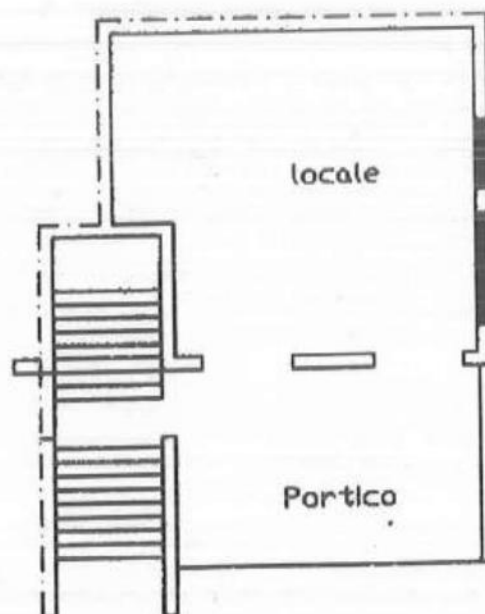
Completata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Avellino

n. 1      Scala 1:200

Plano Terra H= 2.55



Via S. Marco



nord

ALLEGATI NN. 4 -5

Planimetrie lotto 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 900

Subalterno: 5

Completato da:

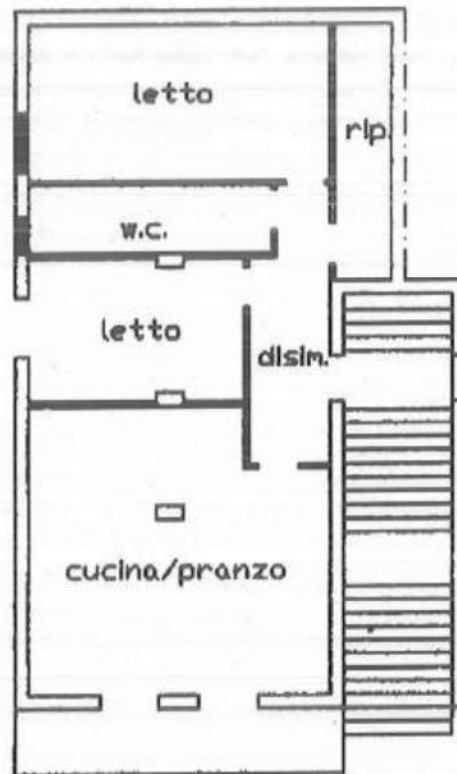
Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Avellino

n. 1

Scala 1:200

### Piano Primo H= 2.70





PIANO TERRA  
H= 2.50

