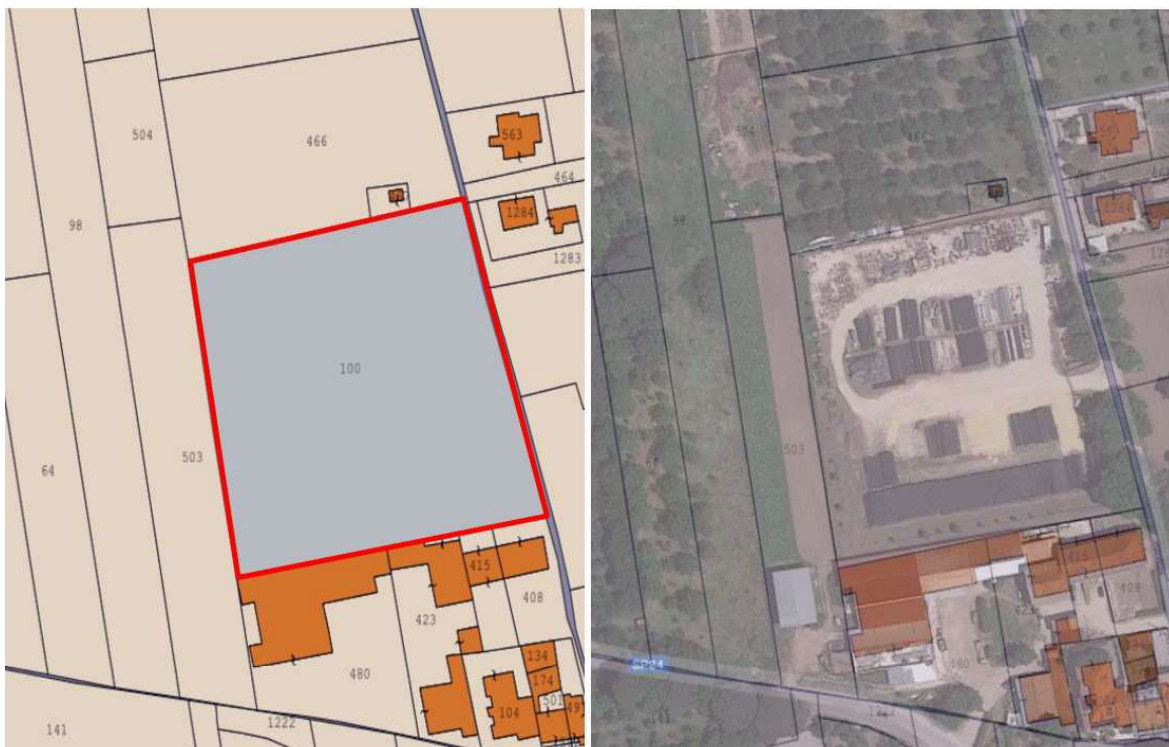


**Lotto 1: Terreno edificabile della superficie di 13.295 m<sup>2</sup> in zona ASI ( Rif. C.T. foglio 14 particella 100);**



**Coordinate del sito: 41° 3'3.42"N 14°35'46.18"E**

Lotto 1 – Catasto Terreni							
foglio	particella	sub porz	Qualità Classe	superficie	deduz.	R.D.	R.A.
14	100		Seminativo irr.arb.	13.295	A1	295,25 €	175,09 €

**Elenco sintetico delle formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 01/10/1998 - Registro Particolare 8241 Registro Generale 9657 Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 35190 del 12/09/1998 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 5795 Registro Generale 7594 Pubblico ufficiale CONSORZIO ASI Repertorio 621 del 19/06/2013 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
3. TRASCRIZIONE del 27/03/2020 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 4/2019 del 17/01/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

il Lotto in parola consta in un terreno edificabile in zona ASI della superficie di 13.295 m<sup>2</sup>; il sito è ottimamente posizionato ed è a ridosso della strada statale Appia; all'attualità è occupato da materiali da costruzione preposti alla realizzazione di gas\_metanodotti/oleodotti.

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti si è optato per una stima analitica secondo gli enunciati principi del valore di trasformazione dell'area, avendo fissato un costo tecnico unitario di costruzione in

329,00 €/mq e un valore di mercato sul costruito di 530,00€/mq

Le calcolazioni effettuate sono riportate nella tabella a seguire

area produttiva						
superficie lotto mq	Indice RC %	mq edificabili	mc edificabili	superficie lorda vendibile	superficie lorda accessori	somma superficie vendibile
13295	0,5	6647,5	66475	6647,5	332,375	6979,875

Σ costi							
costo tecnico unitario di costruzione*	K1 Costo totale di costruzione	K2 Oneri Professionali ~7%	K3 Oneri Urb. ~4%	Somma parziale (K1+K2+K3)	Profitto Imprenditore ~8%	Interessi passivi ~7%	Σ Totale
329,00 €	2.296.378,88 €	€ 160.746,52	€ 91.855,16	€ 2.548.980,55	€ 203.918,44	€ 178.428,64	€ 2.931.327,63

valore atteso vendibile fabbricato			
Valore mercato sul costruito**	somma superficie vendibile	Valore fabbricato	Valore Terreno (valore fabbricato - costi di costruzione)
530,00 €	6979,875	€ 3.699.333,75	€ 768.006,12

Valore terreno					
Valore unitario €/mq	(1+r) con r tasso interesse medio 0,5%	n anni durata investimento	(1+r)^n	Valore terreno attualizzato	valore unitario attualizzato
€ 57,77	1,005	3	1,015075	€ 756.600,27	€ 56,91

\*= prezziario DEI Genio civile 2019 ( E6 pag. 264)

\*\*= valore O.M.I.

Dalle calcolazioni deriva un valore unitario di 56,91€/m<sup>2</sup> per una valorizzazione complessiva del lotto di **756k€** circa.