

TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

Sez. Fallimentare

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Fall. n. 9/2008

1. PREMESSA

Il Giudice Delegato del fallimento, dott. Luigi Galasso, in data 07/05/2024, nominava tecnico STIMATORE per il fallimento N. 9/2008, il sottoscritto geom. Nicola Moschillo, residente a Ariano Irpino (AV), alla contrada Camporeale 159/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al n. 2994.

Alle operazioni, in data 18/05/2024 oltre al sottoscritto tecnico stimatore, era presente il Curatore del Fallimento dott. Giuseppe Borriello.

2. IDENTIFICAZIONE BENI

Individuazione Catastale dei Beni

Risultano in Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Ariano Irpino (AV), intestati in ditta “_____”, i seguenti immobili:

➤ **Catasto Terreno in ditta _____:**

TERRENI RIPORTATI NEL N.C.T. DEL COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)							
N.P.	FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE MQ.	COLTURA	CLASSE	INTESTAZIONE CATASTALE	NOTE
1	34	6	4.310	SEMINATIVO	4		
2		79	22.892	SEMINATIVO	3		
3		81	660	SEMINATIVO	3		
4		439	68.585	SEMINATIVO	U		ex 37
Totale mq			629.117				

➤ **Catasto Urbano in ditta _____:**

FABBRICATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)							
NP	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	INTESTAZIONE CATASTALE
1	34	429		C/2	2	337 mq	
2	34	427	1	C/6	2	328 mq	
3	34	427	2	C/2	2	178 mq	
4	34	424		C/6	2	505 mq	
5	34	425/430/432		C/6	2	710 mq	
6	34	434		C/2	1	14 mq	
7	34	428	2	A/3	2	7 vani	
8	34	428	3	C/6	2	230 mq	
9	34	428	4	A/3	2	4,5 vani	
10	34	431		C/6	1	52 mq	
11	34	426		A/3	1	3,5 vani	
12	34	437		C/6	1	12 mq	
13	34	423		C/6	2	520 mq	

FABBRICATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ZUNGOLI (AV)							
NP	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	INTESTAZIONE CATASTALE
1	7	806	5	A/4	3	6 vani	

--	--	--	--	--	--	--	--	--

3. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili sono pervenuti alla società “ _____ ” con sede in _____, come di seguito:

1) Con atto rogato dal notaio Manna di Ariano Irpino, rep. 11484 del 10.08.1989, trascritto il 03.09.1990 ai numeri 10657/9144, la società acquistava dalla sig.ra _____, i seguenti beni:

a) Terreno della superficie catastale di circa mq. 77.550 con i seguenti entrostanti fabbricati rurali, accessori e pertinenze agricole:

- fabbricato di n.10 vani e accessori su due livelli, tre vani al piano terra uso ufficio e sette vani e accessori al primo piano, ad uso abitazione;
- fabbricato della superficie di circa 100 mq, adibito a stalla;
- ovile di circa 100 mq adiacente alla stalla;
- fabbricato di tre vani e accessori al piano terra ad uso abitazione;
- capannone in cemento armato, di circa 300 mq;
- stalla con struttura metallica di circa 200 mq;
- fabbricato in muratura di tufo, uso abitazione composto di tre vani e accessori al piano terra;
- prefabbricato in cemento armato vibrato, adibito a rimessa automezzi e mangimificio, di circa 320 mq;
- n. 2 silos prefabbricati in cemento armato vibrato, di complessivi 1000 mc;
- stalla in cemento armato vibrato, di circa 250 mq;
- n. 2 capannoni prefabbricati in cemento armato vibrato, adibiti a riproduzione ingrasso suini di complessivi 900 mq;
- n. 3 concimaie prefabbricate in cemento armato vibrato, per complessivi 500 mc;
- n. 2 silos metallici adibiti a conservazione cereali con la capacità di 500 quintali;
- n. 8 silos in vetro resina orizzontali uso contenitori mangimi.

Il tutto individuato in catasto al foglio n. 34 particelle 37 (da cui sono derivate le ptc nn. 431, 432, 434, 437, 439, 423, 424, 425, 426, 427, 429 e 430), 38 (da cui è derivata la ptc. 428) e 81:

b) terreno della superficie catastale di circa 4.310 mq in catasto terreni al foglio n. 34 ptc. n. 6;

c) terreno della superficie di circa 28.640 mq in catasto terreni al foglio n. 34 p.lla n. 79;

d) terreno della superficie di circa 198.780 mq. in catasto al foglio n. 34 p.lle n. 127 e 135 (da cui è derivata la ptc. n. 190 di mq. 150);

e) terreno della superficie di circa 365.090 mq in catasto al foglio n. 34 p.lle n. 128 (da cui sono derivate le ptc. 217, 218, 172, 173, 224, 225) e n. 147 (da cui sono derivate le ptc. 219, 171, 201, 202, 228, 229 e 220)

2) Con atto a rogito dal notaio Romei di Ariano Irpino, del 12.10.1999 rep. n. 25880, trascritto il giorno 11.11.1999, ai numeri 17855/14756 la società acquistava, dal sig. _____, il fabbricato sito in Zungoli, in Catasto al foglio 7 particella 46 sub 5 (da cui è derivata la particella n. 806 sub. 5 per allineamento mappe catastali).

4. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili riportati al foglio di mappa 34 del comune di Ariano Irpino (AV) risultano liberi da cose e/o persone.

L'immobile riportato al foglio di mappa 7 del comune di Zungoli (AV) risulta occupato con contratto di affitto scaduto.

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dei singoli cespiti e dell'attuale destinazione d'uso, si è ritenuto mantenere la formazione dei lotti già elaborata, così suddivisa:

LOTTO 1: Terreni agricoli con entro stanti fabbricati rurali ubicati nel Comune di Ariano Irpino località "Difesa Grande":

CATASTO TERRENI al foglio n. 34 particelle nn. 6, 79, 81, 439 della superficie catastale complessiva di ha 9.64.47;

CATASTO URBANO al foglio n. 34 ptc. nn. 425 (*graffato 430 e 432*), 429, 423, 424, 426, 431, 437, 428 sub. nn. 2/3/4, 427 sub. nn.1/2 e 434;

~~LOTTO 2: Suolo ad uso campo addestramento cani ubicati nel Comune di Ariano Irpino alla c.da "Difesa Grande" in catasto al foglio n. 34 particelle n. 127, n. 135 e n. 190, della superficie catastale complessiva di ha 19.87.80;~~ **VENDUTO**

LOTTO 3: Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Zungoli alla piazza Castello n. 117: CATASTO URBANO al foglio n. 7 particella n. 806, sub. 5;

~~LOTTO 4: Suolo ubicato nel Comune di Ariano Irpino alla c.da "Difesa Grande" in catasto al foglio n. 34 particelle nn. 171, 172, 173, 201, 202, 224, 225, 228, 229, 217, 218, 219 e 220, della superficie catastale complessiva di ha 33.38.90, in parte destinato ad impianto di discarica e di trattamento di R.S.U. assimilabili e speciali.~~ **VENDUTO**

DESCRIZIONE LOTTI INTERESSATI ALLA STIMA (lotto n. 1 e 3)

LOTTO N. 1

TERRENI IN ARIANO IRPINO

I terreni si trovano in area collinare di media pendenza non soggetta a evidenti movimenti franosi, sono destinati a seminativo; hanno tutti sbocco sulla adiacente strada provinciale numero 10; sono lavorabili agevolmente con mezzi meccanici.

Topograficamente i terreni in trattazione sono ubicati in zona rurale del comune di Ariano Irpino, dal cui centro urbano dista circa 10 km. Vi si perviene da Ariano Irpino percorrendo la SS 90 e poi la SP 10; il capoluogo di provincia è sito a circa 70 km dai fondi ed è facilmente raggiungibile.

Non sono presenti sorgenti naturali, ed è quasi certa l'assenza di falde sotterranee, dal momento che non vi sono pozzi di captazione, né nei terreni oggetto di stima né in quelli limitrofi.

Il lotto è costituito da un compendio agricolo che si sviluppa interamente sul foglio di mappa n. 34, ubicato in agro di Ariano Irpino località "Difesa Grande", area rurale posto a circa 10 km dal centro abitato, composto da terreni agricoli della superficie catastale complessiva di ha 9.64.47 ed entrostanti fabbricati rurali.

Gli immobili sono raggiungibili, partendo da Ariano Irpino, percorrendo la S.S. 90 e proseguendo sulla S.P. 10 dalla quale è possibile accedervi direttamente da più parti.

I suoli posti in una fascia altimetrica compresa fra i 650 ed i 700 m. s.l.m., si trovano in area collinare con giacitura mediamente acclive, risultando, pertanto, lavorabili con i più comuni mezzi meccanici.

I terreni, pur presentando caratteristiche differenti, possiedono in generale un ordinamento colturale di tipo estensivo, rappresentato prevalentemente da seminativo non irriguo.

I fabbricati, componenti un articolato complesso masseriale, comprendono diversi corpi di fabbrica, oltre all'abitazione padronale con uffici e relative pertinenze costituenti il centro aziendale, sono presenti diversi manufatti funzionali all'attività agro-zootecnica.

I confini non sono tutti materializzati con elementi certi.

I terreni ricadono in zona rurale, in quanto i pochi insediamenti esistenti sono finalizzati esclusivamente alla conduzione dei fondi; la destinazione urbanistica dei predi è agricola (non è variata a far data dal 2014 data di rilascio dell'ultimo certificato urbanistico).

IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO 1

TERRENI RIPORTATI NEL N.C.T. DEL COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)						
N.	Foglio	Particella	Estensione Mq.	Coltura	Classe	Intestazione Catastale
1	34	6	4 310	SEMINATIVO	4	
2		79	2 2892	SEMINATIVO	3	
3		81	660	SEMINATIVO	3	
4		439	68 585	SEMINATIVO	U	
Totale			96.447			

FABBRICATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)							
Np	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione Catastale
1	34	428	2	A/3	2	7 vani	
2	34	428	3	C/6	2	230 mq	
3	34	428	4	A/3	2	4,5 vani	
4	34	427	1	C/6	2	328 mq	
5	34	427	2	C/2	2	178 mq	
6	34	437		C/6	1	12 mq	
7	34	426		A/3	1	3,5 vani	
8	34	429		C/2	2	337 mq	
9	34	431		C/6	1	52 mq	
10	34	425/430/432		C/6	2	710 mq	
11	34	434		C/2	1	14 mq	
12	34	423		C/6	2	520 mq	
13	34	424		C/6	2	505 mq	

1. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella n. 428 sub. 2, 3 e 4 (ex ptc. n. 38)

Fabbricato di vecchia costruzione adibito ad abitazione padronale, uffici, depositi e stalla. Il corpo di fabbrica principale, individuato con la particella. n. 428 sub. 2, realizzato con muratura portante in pietra, presenta copertura a falde piane su struttura lignea, il piano di sottotetto ed il piano di calpestio del primo piano realizzati con volte in pietra. In adiacenza al manufatto centrale, sono presenti due ampliamenti in c.a., realizzati in epoche successive, di cui uno si sviluppa al solo piano terra, e l'altro è articolato su due livelli.

Il primo piano destinato ad abitazione, sviluppa una superficie di mq 187,50 circa, il piano terra della superficie complessiva di mq. 200,00 è destinato ad uffici e deposito.

La stalla di più vecchia realizzazione e l'adiacente ovile posto ortogonalmente al corpo di fabbrica principale, si sviluppano interamente a piano terra e coprono una superficie catastale complessiva di mq. 230 mq. I manufatti sono individuati con la ptc. n. 428 sub. 3.

Completa il fabbricato un'abitazione a piano terra, di più recente costruzione, comunque edificata in data antecedente al 1 settembre 1967, della superficie complessiva di mq. 104 circa, individuata con la ptc. n. 428 sub 4.

2. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella n. 427 sub 1 e 2 (ex ptc. n. 334)

Il fabbricato della superficie complessiva di mq. 506 risulta costituito di due grossi volumi, il principale individuato con la particella n. 427 sub 1 della superficie catastale complessiva di mq. 328 è destinato a stalla e area per la stabulazione libera, il secondo ambiente, individuato con la particella n. 427 sub 2 della superficie catastale complessiva di mq. 178 viene utilizzato a fienile e area per la stabulazione libera. Il fabbricato, in mediocri condizioni di conservazione, presenta struttura portante in muratura realizzata con blocchi di cemento e tufo e copertura realizzata in parte con tavelloni e putrelle metalliche, in parte con lamiera su struttura metallica ed in parte con tegole su solaio in c.a.

3. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella n. 426 (ex ptc. n. 336)

Il fabbricato della superficie complessiva di mq. 70 circa è adibito a foresteria. Il manufatto, in scadenti condizioni di conservazione ed esercizio, presenta struttura portante in muratura realizzata in tufo e si compone di un ingresso bagno, cucina e due camere.

4. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella n. 429 (ex ptc. n. 337)

Fabbricato, della superficie catastale complessiva di mq. 337, è destinato a sala mungitura con annessa sala latte, sala macchine, deposito attrezzi e area per la stabulazione e sosta dei capi. La struttura, in buone condizioni di manutenzione ed esercizio, è stata realizzato in parte in c.a. prefabbricato ed in parte mediante blocchi di cemento in opera.

5. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella 430-425-432 (ex ptc. n. 338)

Il fabbricato si compone di uno spazio destinato a stalla per ingrasso bovini della superficie complessiva di mq. 625 mq. realizzata in c.a. prefabbricato e due ampi porticati della superfici complessiva di mq. 865 destinati a fienile. La struttura, individuata in catasto con la particella n. 430, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed esercizio. Antistante la stalla, è presente un piccolo ufficio.

Completano la stalla da ingrasso una vasca per la raccolta liquami della superficie complessiva di 142,5 mq. circa, individuata in catasto con la particella n. 425, ed una concimaia della superficie complessiva 410 mq. circa, individuata in catasto con la particella n. 432. Entrambi i manufatti realizzati in c.a. si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

6. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella n. 423 (ex ptc. n. 340)

Fabbricato, della superficie catastale complessiva di mq. 520 circa, destinato a porcilaia per ingrasso ed allevamento. La struttura, in mediocri condizioni di manutenzione ed esercizio, è stata realizzato in c.a. prefabbricato. **CORRE L'OBBLIGO DI EVIDENZIARE CHE LE PORCILAIE E LA STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI SONO DOTATE DI COPERTURA REALIZZATA ALL'APPARENZA CON ONDULINE CONTENENTE CEMENTO-AMIANTO.**

7. Fabbricato in catasto al foglio n. 34 particella n. 424 (ex ptc. n. 341)

Fabbricato, della superficie complessiva di mq. 505 mq. circa, destinato a porcilaia per ingrasso ed allevamento. La struttura, in mediocri condizioni di manutenzione ed esercizio, è stata realizzato in c.a. prefabbricato. **CORRE L'OBBLIGO DI EVIDENZIARE CHE LE PORCILAIE E LA STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI SONO DOTATE DI COPERTURA REALIZZATA ALL'APPARENZA CON ONDULINE CONTENENTE CEMENTO-AMIANTO.**

8. Oltre ai fabbricati sopra descritti, in prossimità del centro aziendale, sono ubicati tre manufatti, realizzati con struttura portante muratura di tufo in discreto stato di conservazione, destinati a pollaio rispettivamente delle superfici catastale di mq. di 65 mq. circa individuato con la **particella n. 431**, mq. 15 circa individuato con la **particella n. 434** e mq. 13 circa individuato con la **particella n. 437**.

I dati metrici forniti sono stati rilevati graficamente dalle planimetrie disponibili

Tutti i fabbricati individuati e descritti in generale si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sono dotati di impianti spesso non a norma e serramenti obsoleti OVE PRESENTI, i servizi igienici sono in pessime condizioni.

CORRE L'OBBLIGO DI EVIDENZIARE CHE LE PORCILAIE E LA STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI SONO DOTATE DI COPERTURA REALIZZATA ALL'APPARENZA CON ONDULINE CONTENENTE CEMENTO-AMIANTO.

1. Situazione Urbanistica

A seguito di accertamenti esperiti presso i competenti uffici comunale, risulta che per i fabbricati descritti sono stati rilasciati, dal Comune di Ariano Irpino, i seguenti atti autorizzativi:

- Concessioni edilizia numero 2153 del 05.10.1982;
- Concessione edilizia numero 1934 del 14.04.1982;
- Concessione Edilizia in variante numero 2558 del 02.03.1984,
- Concessione Edilizia numero 1903 del 08.02.1982.

Per i fabbricati in catasto al foglio n. 34 particella n. 428 sub. 2, 3 e 4 (ex particella n. 38) e particella n. 426 (ex particella n. 336), non risultano autorizzazioni edilizie. I manufatti, con tutta evidenza, sono stati costruiti in data antecedente all' 01.09.1967

I terreni compresi nel lotto, individuati in catasto al foglio n. 34 ptc. nn. 6, 79, 81 e 439 come rilevato dal Certificato di destinazione urbanistica n. 239 rilasciato dal Comune di Ariano Irpino in data 21.11.2014, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.C. n. 48 del 12.09.2011, sono compresi nella zona urbanistica omogenea: Agricola Ordinaria (Zona EO).

Vincoli particolari

Fascia di Rispetto dalla Viabilità per le particelle nn. 6 e 439 in parte, del foglio n. 34.

Vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 già art. 1 e 3 – L. 1089/39 – D.M. 26.05.95 per la particella n. 81 in piccolissima parte, del foglio di mappa n. 34;

IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO 3

FABBRICATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ZUNGOLI (AV)							
Np	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione Catastale
1	7	806	5	A/4	3	6 vani	L.

FABBRICATI IN ZUNGOLI (AV)

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione in posizione centralissima nel centro storico del Comune di Zungoli, in piazza Castello, costituito da due piani fuori terra ed uno parzialmente seminterrato, al quale si accede dal cortile condominiale attraverso scala interna in pietra, presenta una buona esposizione ma una divisione degli ambienti non del tutto ottimale in conseguenza alle caratteristiche costruttive del fabbricato riportato in catasto Fabbricati al foglio 7 particella 806 subalterno 5. Realizzato in muratura di pietra, con facciate intonacate e tinteggiate; vi si accede dalla strada tramite un cortile condominiale, percorrendo una scala in pietra interna al cortile; vi è una porzione destinata a cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato realizzato con muratura portante in pietra, presenta facciate intonacate e tinteggiate.

L'abitazione della superficie complessiva di 106 mq. circa, è composta da n. 1 soggiorno, n. 3 camere, cucina, bagno e due piccoli balconcini rispettivamente di 1,2 mq. circa. Al piano seminterrato è presente la una cantina di mq. 24 circa.

La superficie commerciale dell'appartamento, ragguagliando la superficie della cantina e dei balconi alla superficie abitabile mediante un coefficiente di ragguaglio del 25%, è complessivamente pari a mq. 113 circa.

L'appartamento, in generale, si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

I dati metrici forniti sono stati rilevati graficamente dalla planimetria disponibile.

Situazione Urbanistica.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto, con tutta evidenza, è stato costruito in data antecedente all' 1.09.1967. Attualmente il fabbricato risulta essere occupato.

2. VALUTAZIONE LOTTI

La stima dell'immobile è stata sviluppata ricorrendo ad un criterio di tipo **sintetico-comparativo**, basato sul confronto con immobili simili per dimensioni e tipologia.

Il più probabile valore di mercato, è stato determinato attraverso un processo logico-estimativo basato sul principio della comparazione del bene oggetto della presente con altri beni di caratteristiche analoghe, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico direttamente proporzionale al valore dei beni stessi: la superficie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superficie degli immobili oggetto di stima, è stata effettuata una indagine di mercato relativa a beni simili a quello da stimare in riferimento a trattative di compravendita concluse negli ultimi anni nella zona di interesse.

I dati necessari relativamente ai terreni a destinazione agricola, sono stati rilevati, inoltre, presso diverse agenzie immobiliari locali e diffuse su scala nazionale, consultando i Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale Espropri più aggiornati (anno 2013) per la Regione Agraria n. 1 "Alto Cervaro" e pubblicazioni INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Il valore medio di immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stato determinato ricorrendo alla seguente relazione:

$$\Sigma V_i / \Sigma S_i$$

dove:

ΣV_i = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili messi a confronto con quello da stimare;

ΣS_i = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima.

Sulla scorta degli elementi acquisiti ed indagini esperite, tenuto conto dei principali parametri significativi di natura sia intrinseca che estrinseca, il valore determinato per i seminativi (categoria prevalente), opportunamente arrotondato, è pari a € 13.000,00/ha. Per la particella 439, in minima parte è coltivata e in maggior parte è corte (strade, zona di manovra, ecc.) il valore è di € 15.000,00/ha.

Per i fabbricati, facendo riferimento ai valori della regione Campania, anno 2023, semestre 2, parte rurale del territorio, e *rapportandoli* con le caratteristiche costruttive dei vari immobili, nello stato in cui si trovano e secondo l'uso e se presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

LOTTO 1 catasto terreni
COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)

n.	Descrizione	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	CI	Consistenza Catastale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €.
1	TERRENO	34	6			4	4 310	1,30 €	5 603,00 €
2	TERRENO	34	79			3	22 892	1,30 €	29 759,60 €
3	TERRENO	34	81			3	660	1,30 €	858,00 €
4	CORTE FABB.TI/ TERRENO	34	439			U	68 585	1,50 €	102 877,50 €
TOTALE PARZ.									139 098,10 €

(Attualmente i presenti immobili risultano liberi da cose e/o persone)

LOTTO 1 catasto fabbricati
COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)

n.	Descrizione	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	CI	Consistenza Catastale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €.
1	Abitazione/Uff./ Deposito	34	428	2	A/3	2	256	310,00 €	79 360,00 €
2	Stalla/Ovile			3	C/6	2	230	275,00 €	63 250,00 €
3	Abitazione			4	A/3	2	113	300,00 €	33 900,00 €
4	Stalla/Area stab.libera	34	427	1	C/6	2	328	200,00 €	65 600,00 €
5	Fienile/Area stab. libera			2	C/2	2	178	200,00 €	35 600,00 €
6	Pollaio	34	437		C/6	1	12	100,00 €	1 200,00 €
7	Foresteria	34	426		A/3	1	81	310,00 €	25 110,00 €
8	Sala Mungitura	34	429		C/2	2	337	300,00 €	101 100,00 €
9	Pollaio	34	431		C/6	1	52	100,00 €	5 200,00 €
10	Porcilaia/concim /tettoia	34	425/430/432		C/6	2	710	275,00 €	195 250,00 €
11	Pollaio	34	434		C/2	1	14	100,00 €	1 400,00 €
12	Porcilaia	34	423		C/6	2	520	300,00 €	156 000,00 €
13	Porcilaia	34	424		C/6	2	505	300,00 €	151 500,00 €
TOTALE PARZ.									914 470,00 €

(Attualmente i presenti immobili risultano liberi da cose e/o persone)

TOTALE LOTTO 1
1 053 568,10 €

VALUTAZIONE ECONOMICA LOTTI INTERESSATI

LOTTO 3 catasto fabbricati
COMUNE DI ZUNGOLI (AV)

n.	Descrizione	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	CI	Consistenza Catastale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €.
1	Abitazione	7	806	5	A/4	3	161	530,00 €	85 330,00 €

(Attualmente il presente immobile risulta occupato)

TOTALE LOTTO 3

85 330,00 €

TOTALE GENERALE LOTTI 1 e 3

1 138 898,10 €

Riepilogo Valori Lotti	
Lotto 1	€. 1.053.568,10
Lotto 3	€. 85.330,00
TOTALE GENERALE LOTTO 1 E 3	€. 1.138.898,10

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, ritiene i valori così determinati il più possibile vicini alle finalità dell'incarico ricevuto.

Ariano Irpino li 27/06/2024

Il Perito
Geom. Nicola Moschillo