

Antonietta Coraggio
Architetto

TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA

Provincia di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 99/09 Es. Imm.

Promosso da Curatela Fallimento "I [REDACTED]"

Contro [REDACTED]

Creditori Intervvenuti E quitalia Polis spa

G.E. Dott. Roberta Giglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vallo della Lucania, 27/03/2023

L'esperto

Arch. Antonietta Coraggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Antonietta Coraggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via N. D'Ambrosio n. 1, Vallo della Lucania, tel. & Fax: 0974.4217, cell. 333.9192593 e-mail antonietta.coraggio@hotmail.it
C.F.: CRG NNT 79R42 L628X, p. Iva 04364410656

RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA DEL LOTTO 2



1. Premessa

La sottoscritta Arch. Coraggio Antonietta, Esperto di Stima nel procedimento in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al numero 2381 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, rassegna la presente relazione afferente la rideterminazione del prezzo di stima del lotto 2 nell'ambito della procedura esecutiva numero 99/09 ed in ordine a quanto oggetto della disposizione del 09 dicembre 2022 dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, dott. Roberta Giglio, come di seguito *"...atteso che dalla perizia di stima depositata in data 18.05.2015 emerge che il valore assegnato al LOTTO 2 (costituito dai seguenti beni :Foglio n. 2 p.lla 59 Foglio n. 2 p.lla 60 Foglio n. 2 p.lla 100 Foglio n. 8 p.lla 10 Foglio n. 8 p.lla 12 Foglio n. 8 p.lla 13 er una superficie totale di mq 283.476,00 mq) è pari complessivamente ad euro 473.971,90; che è necessario conoscere il valore attuale del LOTTO 2 dal quale vanno espunte le seguenti particelle: foglio 2 p.lla 100;Foglio 8 p.lla 10;Foglio 8 p.lla 93 (ex p.lla 12);Foglio 8 p.lla 94 (ex p.lla 12);Foglio 8 p.lla 95 (ex p.lla 12); PQM Manda al ctu per la rideterminazione del prezzo di stima del lotto 2"*.

2. Prezzo di stima del Lotto 2 di cui alla perizia di stima depositata in data 18.05.2015

Di seguito si riporta, in stralcio, la determinazione del prezzo di stima del Lotto 2 di cui alla perizia di stima depositata in data 18 maggio 2015:

Lotto 2	Comune di Omignano – Fondo Montagna Foglio n. 8, particelle n. 10-93(ex p.lla 12) – 94 (ex p.lla 12) – 95 (ex p.lla 12) - 13 - Fondo Orto del Mulino - Foglio n. 2, particelle n. 59-60-100 Comune di Omignano – Fondo Montagna -
----------------	--

Lotto 2:

- **Ubicazione:** Comune di Omignano (SA),

Dati Catastali:



- Comune di Omignano – Fondo Montagna - Foglio n. 2 p.lla 59 – Qualità Classe 1– Castagneto da frutto – Superficie 807 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 2 p.lla 60 – Qualità Pascolo – Classe 1 – Superficie 52 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 2 p.lla 100 – Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 — Superficie 2437 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 10 – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 — Superficie 13535 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 93 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 111204 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 94 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 37906 mq e – Qualità Bosco Arborato– Classe 1 – Superficie 2302 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 95 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 11628 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 13 – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 — Superficie 103542 mq
- Per una superficie totale di mq **283.413,00 mq**

Foglio	Particella	Superficie (mq)
2	59	807
2	60	52
2	100	2437
8	10	13535
8	93	111204
8	94	40208
8	95	11628
8	13	103542
Superficie totale (mq)		283.413,00

Stima del Lotto :

Per la determinazione del valore ai fini del prezzo base di vendita del lotto, precedentemente individuato e descritto, l'Esperto ha proceduto nel modo seguente:

- Ha assunto in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di terreni analoghi per ubicazione, tipologia e per terreni aventi simili caratteristiche riscontrando un prezzo di mercato di €/mq = 2,00;

- Ha preso visione dei valori agricoli medi per ettaro della regione agraria, considerando la qualità predominante dei terreni, in questo caso pascolo, con un valore di € 1,76 a mq.
In virtù di quanto innanzi, l'Esperto ha attribuito il costo unitario medio di €/mq. = 1,76 (diconsi Euro uno/76 al mq.).

Il Valore del Lotto, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$V.T. = \text{mq. } 283.413,00 \text{ mq} \times € 1,76 = € 498.806,88$$

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

1. del 5% cancellazione delle formalità;

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$V.U.L. = € 498.917,80 - (5\% \text{ di } 498.917,80) = € 473.866,54$$

(diconsi € Quattrocentosettantatremilaottocentosessantasei/54)

3. Rideterminazione del prezzo di stima del Lotto 2

Di seguito si riporta, in stralcio, la determinazione del prezzo di stima del Lotto 2 di cui alla perizia di stima depositata in data 18 maggio 2015:

vanno espunte le seguenti particelle: foglio 2 p.lla 100; Foglio 8 p.lla 10; Foglio 8 p.lla 93 (ex p.lla 12); Foglio 8 p.lla 94 (ex p.lla 12); Foglio 8 p.lla 95 (ex p.lla 12);

Le particelle di seguito riportate:

- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 2 p.lla 100 – Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 — Superficie 2437 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 10 – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 — Superficie 13535 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 93 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 111204 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 94 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 37906 mq e – Qualità Bosco Arborato– Classe 1 – Superficie 2302 mq

- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 95 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 11628 mq

risultano derivanti da frazionamento delle originarie particelle oggetto di sequestro (nella relazione di stima si indicava la suddivisione delle stesse in quote), successivo allo stesso ma derivante da un precedente decreto di trasferimento. In sintesi le suelencate particelle corrispondono alle quote originarie non di proprietà dell'esecutato e di conseguenza vanno espunte dall'intero compendio pignorato.

A seguito della precisazione precedente il compendio pignorato è così composto:

Lotto 2:

Ubicazione: Comune di Omignano (SA),

Dati Catastali:

- Comune di Omignano – Fondo Montagna - Foglio n. 2 particella 59 – Qualità Classe 1– Castagneto da frutto – Superficie 807 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 2 particella 60 – Qualità Pascolo – Classe 1 — Superficie 52 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 particella 13 – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 — Superficie 103542 mq
- Per una superficie totale di mq **104.401,00 mq**

Foglio	Particella	Superficie (mq)
2	59	807
2	60	52
8	13	103542
Superficie totale (mq)		104.401,00

Stima del Lotto :

Per la determinazione del valore ai fini del prezzo base di vendita del lotto, precedentemente individuato e descritto, l'Esperto ha proceduto nel modo seguente:

- Ha assunto in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di terreni analoghi per ubicazione, tipologia e per terreni aventi simili caratteristiche riscontrando un prezzo di mercato di €/mq = 2,00;

Antonietta Coraggio
Architetto

- Ha preso visione dei valori agricoli medi per ettaro della regione agraria, considerando la qualità predominante dei terreni, in questo caso pascolo, con un valore di € 1,76 a mq.

In virtù di quanto innanzi, l'Esperto ha attribuito il costo unitario medio di €/mq. = 1,76 (diconsi Euro uno/76 al mq.).

Il Valore del Lotto, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$V.T. = \text{mq. } 104.401 \text{ mq} \times € 1,76 = € 183.745,8$$

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

1. del 5% cancellazione delle formalità;

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$V.U.L. = € 183.745,8 - (5\% \text{ di } 183.745,8) = € 174.558,5$$

(diconsi € Centosettantaquattro mila cin quecentoci quantotto/5)

Con osservanza

Vallo della Lucania, 27/03/2023

L'esperto

Arch. Antonietta Coraggio



Antonietta Coraggio