

STUDIO TECNICO SANTORO

Arch. Santoro Letizia

geom. Santoro Maria Grazia

tel 0976/3148 fax 0976/3889 cell. 329-0350212 / 393-2216515

e-mail: [studiotecnicosantoro@libero.it](mailto:studiotecnicosantoro@libero.it)

[mariagrazia.santoro@geopec.it](mailto:mariagrazia.santoro@geopec.it)

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**III.mo GIUDICE dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta**

Procedimento di espropriazione immobiliare intrapreso dalla INTESA Gestioni Crediti – ITALFONDIARIO

er G

**R.G. 45/1999**

---

**LEGALI:**

**PROCEDENTI:**

Intesa Gestione Crediti già Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A- ITALFONDIARIO:

Avv. Michele CASTRONUOVO

**DELEGATO alla vendita:** Avv. SANTORO Maria

---

Potenza lì 11.10.2021

Il C.T.U.  
geom. M. Grazia Santoro

**I ) PREMESSA**

PAG.1

**II ) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

PAG. 1

**III) RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO:**

PAG. 2-3-4

**aggiornamento della Perizia previo sopralluogo, indicando le effettive condizioni del bene atualizzando le valutazioni alla luce dei cambiamenti che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi dieci anni.**

**I ) PREMESSA**

Ill.mo Giudice Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, con ordinanza pronunciata dalla S.V.I. in data 9.03.2021 la sottoscritta geom. Maria Grazia Santoro, è stata incaricata quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento di espropriazione immobiliare di cui all' **R.G.45/1999** promosso dalla Intesa Gestioni, già Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A, ora ITALFONDIARIO S.p.A. con numero di iscrizione al Registro Imposte (S) il 19/11/2008 risulta all'Anagrafe del Comune di Tortora a Tortora (CS) il 23-05-1957 ed ivi residente a in Via [redacted] unitamente al marito Sig. [redacted] (CS) il [redacted] ed ivi residente a in Via [redacted] Tortora (Cfr.**All.1**Certificazione Comune di Tortora) formulato nel dispositivo emesso della S.V.I.

**II ) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

La sottoscritta ha proceduto a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 Aprile 2021 alle ore 15.30/16.00 a mezzo raccomandate alle parti ed a mezzo pec agli Avvocati(Cfr.**All.2** raccomandate e pec), stabilendo l'incontro presso l'ingresso i luoghi per cui è causa e precisamente all'ingresso recintato e chiuso delle strutture ubicate in C/da. Camporotondo lungo la SS 585 al Km.20 della Fondovalle del Noce, così come riportato nel Verbale (Cfr.**All.3**Verbale di sopralluogo). Erano presenti il Sig. Gennaro De Paola e l'Avvocato delegato Dr.ssa Santoro Maria, nessun altro era presente per parte convenuta. Il Sig. De Paola ha consentito l'accesso a tutta la proprietà, ha aperto tutte i capannoni, mostrando il loro interno e tutto lo spazio esterno(Cfr.**All.4** foto dalla n1-alla n.1-2-3). I capannoni allo stato attuale sono liberi da persone, sono chiusi ed inutilizzati anche se al loro interno sono ancora presenti materiali e macchinari che erano utilizzati per la produzione di cucine come si evince dalla documentazione fotografica che si allega (Cfr.**All.4** foto n.8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22). E' stato eseguito un dettagliato sopralluogo sugli immobili siti alla C/da Camporotondo prospicienti e con accesso diretto sulla SS 585 AL Km20 della Fondovalle del Noce. L'ingresso principale, a mezzo di un cancello automatico, è ubicato immediatamente attiguo alla SS 585che permette l'accesso diretto al piazzale principale dell'opificio (Cfr.**All.4** foto n1-2-3-4). Sulla destra rispetto al cancello si trova un piccolo fabbricato che era l'alloggio del custode che, allo stato attuale si trova chiuso ed in disuso. Poi vi sono i capannoni industriali, all'interno degli stessi vi sono i servizi, gli uffici (Cfr.**All.4** foto n.....). I capannoni sono tutti collegati tra di loro come riportato negli elaborati grafici dello Stato di Fatto(Cfr. **All.10E della Consulenza**) reperiti presso gli Uffici competenti. Tutta la proprietà è composta dal terreno circostante ai fabbricati, che ha una notevole superficie ed è pertinenza diretta dei fabbricati esistenti, ci sono spazi ampi intorno a detti capannoni che permettevano l'accesso ai mezzi pesanti per il carico e lo scarico delle merci. Sono presenti rampe di accesso ai capannoni che permettono

dunque il corretto svolgimento delle operazioni di carico e scarico merci. E' stato eseguito un attento sopralluogo in tutti i cespiti oggetto della presente.

- 1- Aggiornamento della Perizia previo sopralluogo, indicando le effettive condizioni del bene actualizzando le valutazioni alla luce dei cambiamenti che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi dieci anni.**

**– Stima degli immobili –Unico LOTTO “A”**

**Criterio di stima**

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si potrà effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti. La commerciabilità dell'immobile, è stata serenamente e dettagliatamente valutata dalla sottoscritta, tenendo conto per il fabbricato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla struttura edificatoria, dalla buona posizione, delle condizioni buone dell'alloggio custode e della pertinenza, la stima è stata eseguita utilizzando il metodo di stima “comparativo” assumendo la superficie lorda quale parametro di riferimento. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

**Stima secondo le indicazioni di mercato.** Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

**Fonti di informazione**

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore, dal Dirigente del Comune di Trecchina e dalle quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Regione Basilicata e dopo avere eseguito un sopralluogo. Sono di seguito riportate le superfici che sono rimaste invariate ed i valori attribuiti ai cespiti considerando che sono scaturiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**Stima degli immobili**

**ALLOGGIO Custode - Consistenza**

Destinazione	Superficie lorda $m^2$	Superficie lorda commerciale $m^2$	Coefficiente di ragguaglio
Alloggio Custode	47,95	47,95	80 %
<b>Totale</b>		<b>47,95</b>	

**Indagini e ricerche di mercato OMI**

Alloggio custode non ristrutturato	min	€ / $m^2$	max	€ / $m^2$
		60,00		90,00

**Valutazione di mercato**

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 75,00, valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva “ difficoltà d'uso “ dell'immobile.

Alloggio con facilità di accesso e di parcheggio + 10 %

Vetustà - 10%

$47,95 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ € / m}^2 = \mathbf{3.596,00 \text{ euro}}$

Valore di stima (cifra tonda) **3.596,00 euro**

**VALORI DI MERCATO NELLA ZONA PER CAPANNONI - LABORATORI**

Provincia: POTENZA

Comune: TRECCHINA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - LOC. PRATI, C.DA PERI, C.DA MAURINO

Codice di zona: R

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	250	L
Laboratori	NORMALE	230	300	L

**Fabbricato Capannone laboratorio-uffici-accessori**

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
Laboratorio Confezioni	1.816,00	1.816,00	100 %
<b>Totale</b>		<b>1.816,00</b>	

**Indagini e ricerche di mercato**

Opifici Industriali

min €/ m<sup>2</sup>    max €/ m<sup>2</sup>  
230,00            300,00

**Valutazione di mercato**

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore MEDIO pari ad € 265,00, valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi

Capannone con facilità di accesso e di parcheggio    + 10 %

Vetustà - 10%

1.816,00 m<sup>2</sup> x 265,00 €/ m<sup>2</sup> = **€ 481.240,00**

Valore di stima (cifra tonda **481.240,00 euro**)

**Fabbricato Capannone Deposito e Pertinenze**

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
Laboratorio Confezioni	908,00	908,00	100 %
<b>Totale</b>		<b>908,00</b>	

**Indagini e ricerche di mercato**

Capannoni tipici Industriali

min €/ m<sup>2</sup>    max €/ m<sup>2</sup>  
180            250,00

**Valutazione di mercato**

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio (250+180)/2= 215,00 considerate le condizioni ed i buoni collegamenti stradali da cui è servito, possono renderlo discretamente appetibile.

Al valore preso come riferimento sono stati applicati i coefficienti correttivi

Capannone con facilità di parcheggio + 10 %

Vetustà - 10%

$908,00 \text{ m}^2 \times 215,00 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 195.220,00$

Valore di stima (cifra tonda) **195.220,00 euro**

**Fabbricato Capannone STAMPERIA E D ACCESSORI**

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
Laboratorio Confezioni	738,11	738,11	100 %
<b>Totale</b>		<b>738,11</b>	

**Indagini e ricerche di mercato**

Capannoni tipici Industriali

min € / m<sup>2</sup>    max € / m<sup>2</sup>  
180,00        250,00

**Valutazione di mercato**

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 215,00 valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi

Capannone con facilità accesso e di parcheggio + 10 %

Vetustà - 10%

$738,11 \text{ m}^2 \times 215,00 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 158.693,65$

Valore di stima (cifra tonda) **158.693,00 euro**

**Valore complessivo della stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, la sottoscritta CTU esprime il parere che gli immobili dell'opificio industriale, si possa attribuire un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: **€ 3.596,00+€ 481.240,00+€ 192.220,00+€ 153.693,00=**

**€ 830.749,00**

Al valore stimato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica-abitabilità-catastale Spese Complessiva

da sostenere: € 158.455,00+ € 3.500,00 = € 161.955,00

**Valore del Lotto è di € 830.749,00 - € 161.955,00= € 668.794,00 **Lotto "A"****

**(seicentosessantoomilasettecentonovantaquattro/00)**

**IV ) CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione, ritenendo di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e resta a disposizione per qualsiasi altri chiarimenti dovessero necessitare. La sottoscritta espone le conclusioni alle quali è giunta:

L'opificio dai capannoni, dall'alloggio custode e dal terreno circostante, corte agli stessi, unico lotto , **Lotto "A"**, per il quale è stato determinato, con il metodo stimativo della comparazione ed a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, assumendo quale parametro di riferimento la superficie lorda e stabilendo così il valore commerciale dei beni, il valore complessivo della quota di proprietà coniugi

**in € 668.794,00 (seicentosessantoomilasettecentonovantaquattro/00).**

Resta a completa disposizione della S.V.I. e porge Distinti Ossequi.

Fanno parte integrante della presente n°5 allegati.

## **ELENCO ALLEGATI N. 1 AL N. 5**

ALLEGATO N° 1 – Documentazione Anagrafe;

ALLEGATO N° 2 – Raccomandate e pec;

ALLEGATO N° 3 – Verbale sopralluogo;

ALLEGATO N°4 - Documentazione fotografica;

ALLEGATO N°5 - Parcella e spese sostenute;

Potenza lì 11 Ottobre 2021

**IL C. T. U.**  
**geom. M. Grazia Santoro**