



## INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI IN PERIZIA

### PARTE PRIMA

- Conferimento incarico e giuramento.
- Quesiti.

### PARTE SECONDA

- Premessa.
- Risposta ai quesiti.

### PARTE TERZA

- Osservazioni di parte attrice.
- Osservazioni di parte convenuta.

### PARTE QUARTA

- Risposta alle osservazioni di parte attrice.
- Risposta alle osservazioni di parte convenuta.

### PARTE QUINTA

- Conclusioni.
- Allegati.

#### **Oggetto:**

Giudizio di divisione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, sezione civile Reg. Gen.

510/2022 innanzi al G.I. Giuliana Santa Trotta del Tribunale di Lagonegro, tra

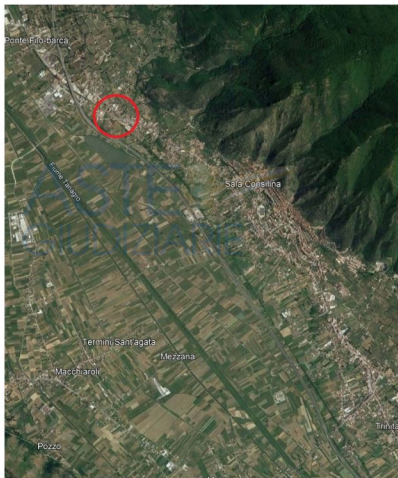
Zanardi Enzo	(AP)
Zanardi Marco	(AS)
Anselmi Roberto	(IN)
Locam Gestioni srl	(IN)

e



Publicazione

### IMMOBILI SITI IN SALA CONSILINA (SA)



*Fig.1 \_ Foto Aerea Comune di Sala Consilina (Sa) con individuazione dell'area oggetto di causa*

Publicazione

Firma di Gaetano Iannini - ArUBIPEC S.P.A. NG CA.3 Serial# 4242359a593a4098417630ea4544a



Publicazione

Architetto Gaetano Iannini - p.i.v.a.: 02538450780 - via ...  
Pec: gaeta

ripubblicazione o ripro



---

## PARTE PRIMA

---

### **Conferimento incarico e giuramento:**

Con nomina a consulente del **05/04/2023** prestato giuramento in data **26/04/2023**, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione n. 510/2022 R.G. pendente presso il Tribunale di Lagonegro. All'udienza del 26/04/2023, il Giudice ha conferito l'incarico con i seguenti quesiti:

*1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati il C.T.U., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

*2) descriva dettagliatamente i beni stessi, completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti, e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*

*3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

*4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

*5) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;*

*6) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.”;*

Publicazione

---

**PARTE SECONDA**

---

**Premessa:**

Esaminati gli atti del procedimento, all'udienza del 26/04/2023 veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/05/2023 presso lo studio del sottoscritto. In detta data non era presente nessuno.

Il giorno 11 settembre 2023 alle ore 9:00 il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa per dare prosieguo alle operazioni peritali. **(All. A)** Giunto sui luoghi rinveniva la presenza del [REDACTED] il quale ha permesso al sottoscritto l'accesso sui luoghi oggetto di perizia.

Il sottoscritto, ha proceduto all'ispezione dei luoghi effettuando rilievi metrici, grafici e fotografici degli immobili oggetto di causa. **(All. B)** Tale sopralluogo è stato indispensabile per verificare la possibile divisione da eseguire sull'intero compendio immobiliare.



Fig.2 Foto Aerea con individuazione dell'area oggetto di causa

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Risposta ai quesiti:**

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento, e assunte tutte le informazioni del caso, lo scrivente C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

\*\*\*


**Quesito n.1**

*“esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati il C.T.U., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;”*

Gli immobili oggetto di consulenza ubicati nel Comune di Sala Consilina (Sa) via S. Maria della Misericordia, individuati in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 918 subalterno 10 e subalterno 11 (ex sub. 7-8 in precedenza ex sub. 3-4) (All. C) appartengono a:



Gli immobili sono pervenuti ai legittimi proprietari in virtù di:

- 1) DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del **05/02/1980**   
- UR Sede Sala Consilina (SA) Registrazione Volume 246 n. 20 registrato in data 30/11/1982 - Voltura n. 195184 in atti dal 21/06/1986.

Le quote erano così suddivise:



Publiccazio





Date: 28/08/2023 Ora: 14:54:34 For  
Visura: T155735 Pag: 4

Visura storica per immobile  
Simulazione degli atti informatizzati al 28/08/2023

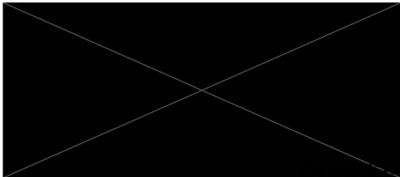


*Fig.3. Visura catastale storica F.10 particella 918 rappresentante le quote di proprietà a seguito della Successione legittima di Granieri Nicola*

2) DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del **05/11/2012** 

UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione Volume 9990 n. 313 registrato in data 06/07/2015 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 17207.1/2015 - Pratica n. SA0228266 in atti dal 07/07/2015;

Le quote erano così suddivise:







Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2023

Data 28/08/2023 Ore 14:55:48 File  
Visura n. T151033 Pag. 2

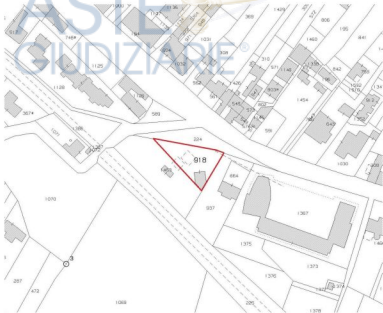
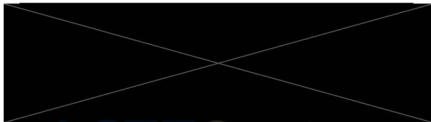


Fig.5 \_Stralcio catastale f.10 particella 918 (All. D)

Publicazione

\*\*\*

Quesito n.2

*“descrive dettagliatamente i beni stessi, completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti, e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*

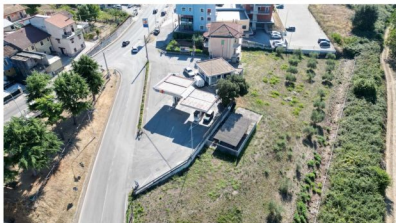


Fig.6 Foto aerea

Publicazione



pavimento in gress porcellanato. L'area esterna è pavimentata in asfalto ad eccezione delle aree di sosta poste sotto le pensiline, quest'ultime sono pavimentate con betonelle. Gli accessi al bene sono n. 2 e avvengono il primo da via S. Maria della Misericordia e il secondo posto a est attraverso la particella 937 non oggetto di causa.

La particella 918 del foglio n.10 del Comune di Sala Consilina (Sa) dove è svolta l'attività commerciale confina:

a nord con Comune di Sala Consilina, a est con particella 937 di [redacted] a sud e ovest con particella 1463 di proprietari [redacted]



Fig.7 Stralcio catastale f.10 particella 918 con individuazione dei confini

L'impianto di distribuzione è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 24 del 1970 rilasciata al [redacted] in seguito sono stati rilasciati i seguenti titoli: C.E. n. 104 del 11/09/2000 per la modifica e il potenziamento dell'impianto di distribuzione G.p.l., C.E. n. 56 del 01/03/2002 ristrutturazione di un chiosco a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti, S.C.I.A. n. 20 del 31/12/2012 per la realizzazione di una vasca a tenuta per il trattamento delle acque superficiali provenienti dall'area - piazzale- dell'impianto di distribuzione e successiva Variante S.C.I.A. per gli interventi di adeguamento delle insegne esistenti, P.d.C. in Sanatoria n. 59 del 10/03/2014 per la realizzazione in fusione di [redacted]

autorizzativo di una vasca rettangolare interrata in cemento armato per l'alloggio di un serbatoio cilindrico gpl, dotata di una tettoia di copertura (tale titolo riguarda il serbatoio di g.p.l. insistente sulla particella 1463 (ex 938) non oggetto di perizia ma complementare all'attività in essere, S.C.I.A. del 26/07/2018 per la sostituzione del distributore erogazione GPL/GPL con uno multiprodotto SSPb/G/GPL.

Agli atti risulta presentata una nuova S.C.I.A. per manutenzione straordinaria impianto di distribuzione carburanti pervenuta al Comune di Sala Consilina in data 01.07.2023 – prot. Suap n. REP\_PROV\_SA/SA-SUPRO 45026 del 01.07.2023. Successivamente in data 18.07.2023 l'ufficio Suap comunicava al richiedente XXXXXXXXXX rappresentante della GR GAS s.r.l. documentazione integrativa, che la predetta documentazione alla data del 11.09.2023 da una verifica effettuata non è stata rinvenuta, pertanto la stessa non viene presa in considerazione dal sottoscritto. (All. F)



Fig.8 Foto bene 1 locale Ufficio

Publicazione



Fig.9 Foto bene 1 Area esterna

Publicazione

Architetto Gaetano Iannini - p.i.v.a.: 02538450780- via ...  
Pec: gaeta...

ripubblicazione o ripro

**BENE N. 2 Immobile foglio di mappa n. 10 particella 918 subalterno 11**

Il bene è composto di un piccolo manufatto di maggior consistenza costituito da un piano seminterrato e un piano terra. Il piano seminterrato accessibile attraverso la rampa esistente nel fondo attiguo, particella 937 di proprietà della [REDACTED] è adibito a deposito con alloggio dell'impianto di antincendio. Il soffitto del vano in parte è occupato dalle linee elettriche che dal quadro generale di comando posto al piano superiore, attraversano per tutta la lunghezza il locale sottostante e raggiungono i pozzetti di ispezione posizionati esternamente. La superficie interna è di circa mq. 75,00.

Il piano terra con accesso dal piazzale antistante è adibito a locali annessi all'attività ed è composto di un portico d' ingresso, un vano adibito a locale per la vendita accessori auto, da un antibagno e due w.c. con ingresso indipendente dal lato posteriore.

Il manufatto è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura mista in blocchi di cls e cemento armato. Il piano seminterrato è allo stato rustico mentre il piano terra è completo di rifiniture, quali impianti elettrici, idrici e fognari. Le divisioni interne sono di tavole di mattoni di cm. 8, rifinito di intonaco civile-interno ed esterno, le mattonelle dei pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno e metallo. La superficie interna del locale destinato alla vendita degli accessori è di circa mq. 18,00, il portico circa mq. 17,00 e i locali destinati a w.c. circa mq. 7,70.

La realizzazione della struttura è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 24/70 rilasciata dal Sindaco in data 12 marzo 1970 solo per quanto riguarda il piano terra. In seguito sono stati rilasciati i seguenti titoli: C.E. n. 56/2002 del 01/03/2002 pratica n. 035/2001.

Il piano seminterrato adibito a deposito non risulta autorizzato con nessun titolo abilitativo.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



*Fig.10 Foto bene 2 locale adibito alla vendita di accessori Piamo Terra*

Publicazione





Fig.11 Foto bene 2 portico Piano Terra



Fig.12 Foto bene 2 Locali w.c. Piano Terra

Publicazione



*Fig.13 Foto bene 2 deposito Piano Seminterrato*



*Fig.14 Foto bene 2 Deposito Piano Seminterrato con individuazione della rampa di accesso ubicata sulla particella 937 intestata ad altra ditta*

Publicazione

\*\*\*

Quesito n.3

*“predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro”*

Il sottoscritto, dopo un'attenta analisi degli immobili oggetto di perizia lo scrivente ha verificato e accertato che gli stessi non sono comodamente divisibili.

\*\*\*\*\*

Quesito n.4

*“ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”*

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, non siano comodamente divisibile in quanto, il frazionamento sarebbe oneroso senza nessuna logica commerciale, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto considera che i beni in narrativa, per quanto sopra riportati, per caratteristiche e tipologia costruttiva, esprimano la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trovano.

**Determinazione del valore di mercato**

Per la valutazione degli immobili oggetto di causa, si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale inoltre terrà conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche quali, esposizione, orientamento, grado di finitura, stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del manufatto di cui l'attività in questione ne fa parte.

L'analisi dei valori di mercato riferiti al metro quadro di superficie lorda, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale, dell'immobile considerato libero.

Publicazione

**BENE N.1**

Superficie coperta complessiva dell'immobile:

- Vano ufficio posto al piano terra mq. 12.50
- Superficie esterna mq. 800 (superficie catastale) – mq. 75 (area di sedime fabbricato) =  
mq. 725.00

Totale mq. 737.50

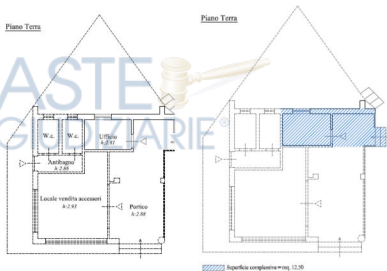


Fig. 15 \_grafico stato rilevato

Fig. 16 \_grafico con indicazione Sup. complessiva

Pubblicazione



Fig. 17 grafico con indicazione Superficie complessiva esterna

- **Valore commerciale: valore normale unitario per superficie € 950,00**

*Piano Terra:*

superficie vani principale e vani accessori diretti	mq. 6.50
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	mq. 6.00
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	mq. --,--

*Piano Terra con coefficienti ridotti in %*

superficie vani principale e vani accessori diretti	(100 %)	<b>mq. 6.50</b>
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	(30%)	<b>mq. 1.80</b>
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento		mq. --,--

**Totale della superficie omogeneizzata: mq. 8.30**

Publicazione

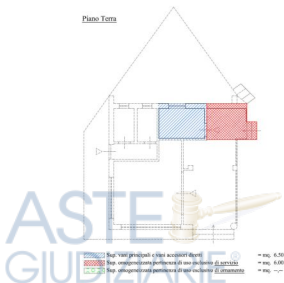


Fig. 18 - grafico con indicazione della Superficie Commerciale

#### 1) Area esterna

Superficie esterna "catastale" mq. 800 – mq. 75 (area di sedime fabbricato) =  
= mq. 725 x €/mq. 100,00 = € 72.500,00

2) Vano ufficio posto al piano terra mq. 8,30 x €/mq. 950,00 = € 7.885,00

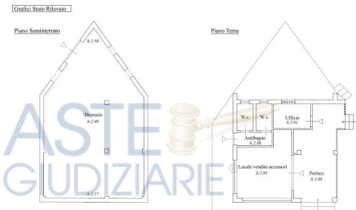
**Totale Bene 1: € 80.385,00** (ottantamilatrecentottantacinque/00)

Publicazione

**BENE N.2**

Superficie coperta complessiva dell'immobile:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Locale deposito ubicato al piano seminterrato | mq. 86.90         |
| - Locali al piano terra                         | mq. 90.00         |
| <b>Totale</b>                                   | <b>mq. 176.90</b> |

Fig. 19 *grafico stato rilevato*Fig. 20 *grafico superficie complessiva*

Pubblicazione

Grafici Calcolo Superficie Commerciale

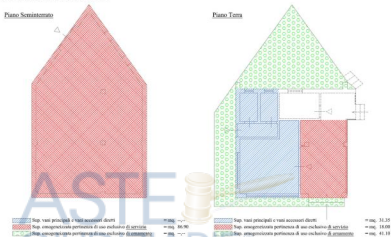


Fig. 21 grafico superficie commerciale

- **Valore commerciale: valore normale unitario per superficie € 950,00**

*Piano Seminterrato:*

superficie vani principale e vani accessori diretti	mq. --,--
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	mq. 86,90
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	mq. --,--

*Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %*

superficie vani principale e vani accessori diretti	(100 %)	mq. --,--
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	(30%)	<b>mq. 26,07</b>
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento		mq. --,--

*Piano Terra:*

superficie vani principale e vani accessori diretti	mq. 31,35
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	mq. 18,00
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	mq. 41,10

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione



*Piano Terra con coefficienti ridotti in %*

superficie dei vani principali e vani accessori diretti	(100 %)	<b>mq. 31.35</b>
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	(30%)	<b>mq. 5.40</b>
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	(10%)	<b>mq. 4.11</b>

**Totale della superficie omogeneizzata: mq. 66.93**

Superficie commerciale mq. 66.93 x €/mq. 950,00= € 63.583,50

**Totale Bene 2: € 63.583,50** (sessantatremilacinquecentoottantatré/50)



**Totale del valore di stima dei beni oggetto di perizia: € 143.968,50**

Si precisa che, le opere complementari di proprietà del gestore quali serbatoi, colonnine e strutture di facile rimozione ricadenti sul bene n.1, potranno essere rimosse con un costo forfettario di € 15.000,00. Il costo stimato per la rimozione dovrà essere scorporato dall'intero valore di vendita del bene.

Publicazione

Quesito n.5

*“determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo”*

A parere dello scrivente non vi è stato nessun godimento esclusivo del bene da parte dei condividenti in quanto, dalla documentazione reperita, risulta che dalla data del 01/03/2010 l'immobile identificato in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 918 è stato concesso in comodato d'uso gratuito alla   


Quesito n.6

*“rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.”*

Le indagini effettuate presso il Comune di Sala Consilina (Sa) e da rilievi metrici sul posto hanno evidenziato che il piccolo manufatto individuato come, bene n. 1 e bene n. 2 non risulta conforme alla normativa edilizia e catastale per le seguenti difformità:

- Piano seminterrato non autorizzato;
- Piano terra risulta difforme nella diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche e volumetriche.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

---

#### PARTE TERZA

---

**Osservazioni di parte attrice.**

Nessuna

**Osservazioni di parte convenuta.**

Nessuna

---

#### PARTE QUARTA

---

**Risposta alle osservazioni di parte attrice.**

Nessuna

**Risposta alle osservazioni di parte convenuta.**

Nessuna

---

#### PARTE QUINTA

---

Con riferimento al provvedimento del G.I. del giorno 05/04/2023 prestato giuramento in data 26/04/2023, il sottoscritto riporta sinteticamente le conclusioni, affermando che per effetto della natura e del valore economico del compendio in cui si trova, non sia comodamente divisibile in quanto, il frazionamento sarebbe oneroso senza nessuna logica commerciale, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto considera che i beni in narrativa, per quanto sopra riportati, per caratteristiche e tipologia costruttiva, esprimano la massima fungibilità e appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trovano. Si precisa che, le opere complementari di proprietà del gestore quali serbatoi, colonnine e strutture di facile rimozione ricadenti sul bene n.1, potranno essere rimosse con un costo forfettario di €

Publicazione

15.000,00. Il costo stimato per la rimozione dovrà essere scorporato dall'intero valore di vendita del bene.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale per quanto ancora occorrer possa.

**Allegati:**

- (All. A) Verbale di 1° Sopralluogo;
- (All. B) Documentazione Fotografica;
- (All. C) Visure catastali storiche;
- (All. D) Estratto di Mappa;
- (All. E) Elaborato dei Confini;
- (All. F) Comunicazione Suap del 18.07.2023;
- (All. G) Contratto di Comodato Gratuito 01.03.2010;
- (All. H) Notifica bozza alle parti;

Maratea, /r 23/10/2023

Il CTU

Arch. Gaetano Iannini

Publicazione  
ripubblicazione o ripro