



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

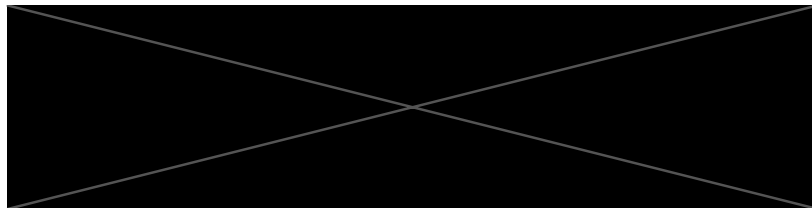
Oggetto: Giudizio divisionale endoesecutivo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. 510/2022

Attore:

| | |
|---------------------------|-------------|
| ZANARDI ENZO | (AP) |
| ZANARDI MARCO | (AS) |
| ANSEMI ROBERTO | (IN) |
| LOCAM GESTIONI SRL | (IN) |



IL C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

Prossima Udienza 22 novembre 2023



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

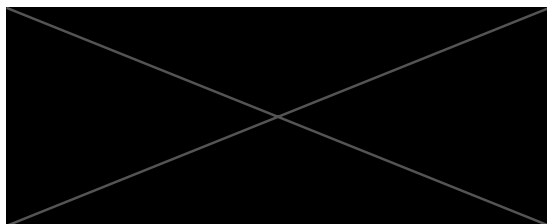
- Conclusioni.
- Allegati.

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



IMMOBILI SITI IN SALA CONSILINA (SA)



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





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, individui 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 dividendi 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.”;*



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



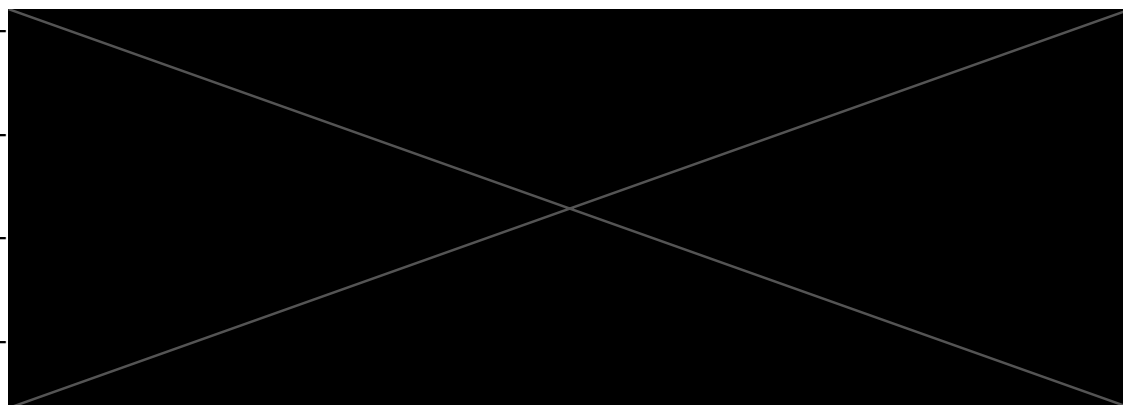
Risposta ai quesiti:

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, individui 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;”

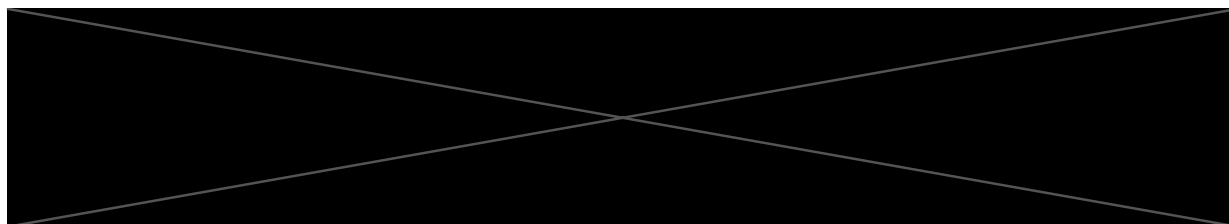
Gli immobili oggetto di consulenza ubicati nel Comune di Sala Consilina (Sa) via S. Maria della Misericordia, individuati in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 918 subalterno 10 e subalterno 11 (ex sub. 7-8 in precedenza ex sub. 3-4) **(All. C)** appartengono a:

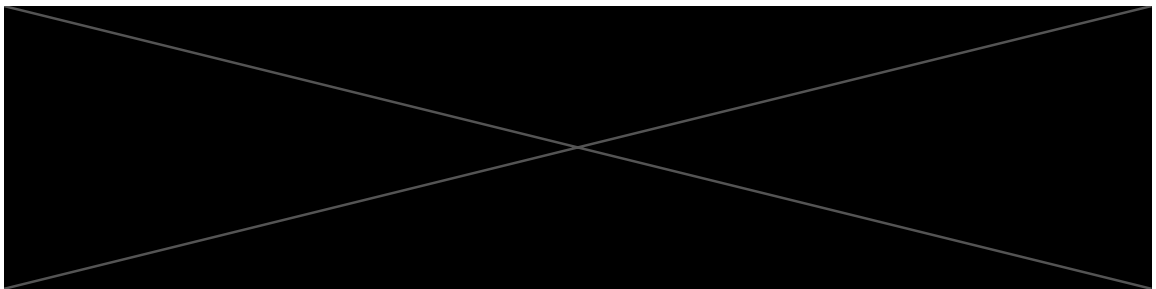


Gli immobili sono pervenuti ai legittimi proprietari in virtù di:

- 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:





Data: 28/08/2023 Ora: 14.54.34 Fine
Visura n.: T155735 Pag: 4

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

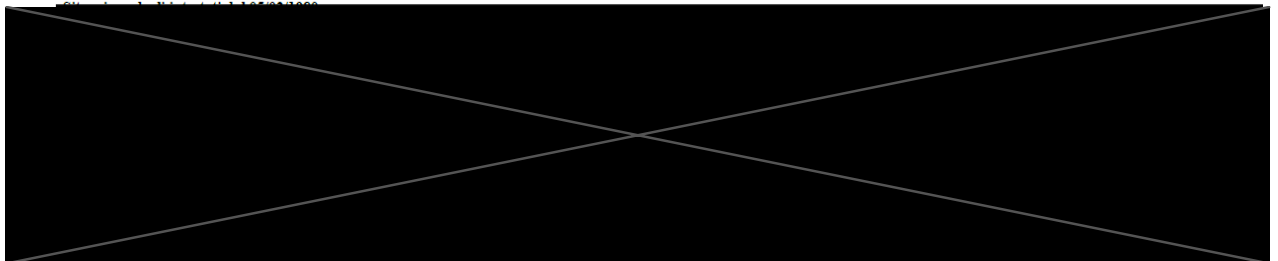

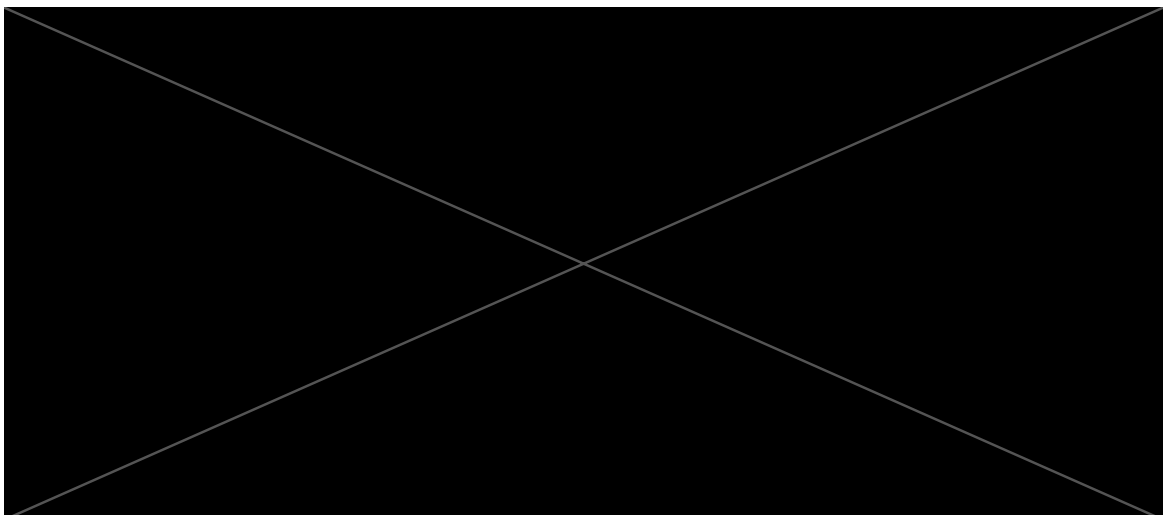


Fig.3_Visura catastale storica F. 10 particella 918 rappresentante le quote di proprietà a seguito della Successione legittima di Granieri Nicola

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

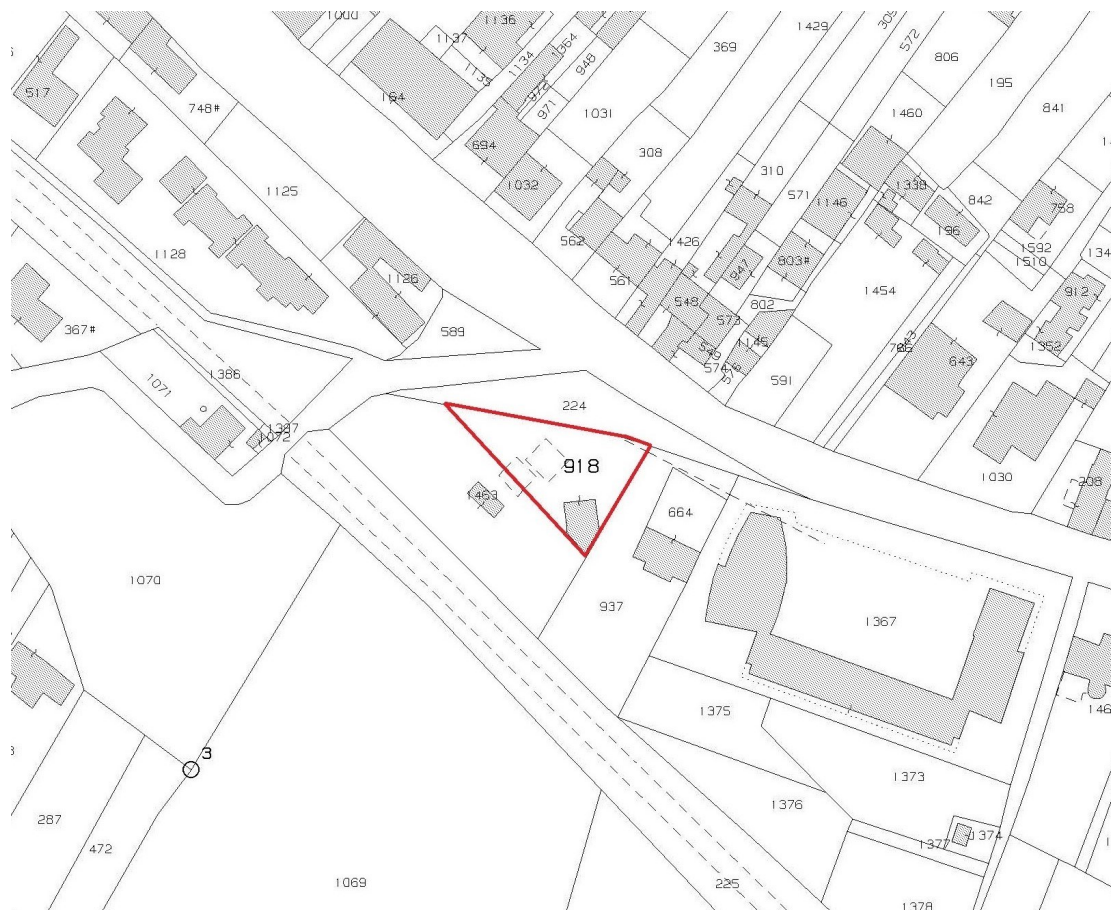
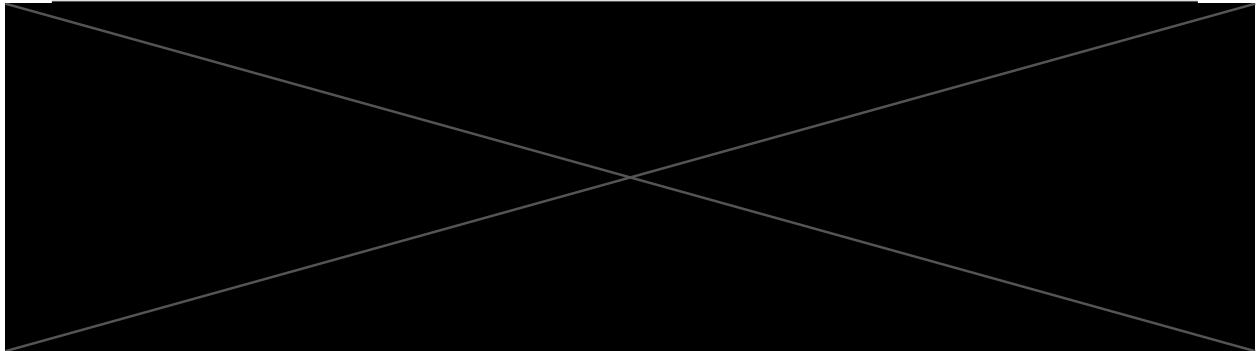


Fig.5 _Stralcio catastale f.10 particella 918 (All. D)



Quesito n.2

“descriva 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



BENE N. 1 Immobile foglio di mappa n. 10 particella 918 subalterno 10

Il bene è composto di un impianto di distribuzione carburanti costituito da più apparecchi di erogazione e relativi serbatoi nonché i servizi e le attività accessorie ed un piccolo ufficio all'interno di un piccolo manufatto di maggior consistenza.

Il bene è sito nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via S. Maria della Misericordia località Sant'Antonio, identificato in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 918 subalterno 10 categoria E/3.

L'attività è ubicata nel centro abitato di Sala Consilina ed è distante circa mt. 1000 dallo svincolo autostradale Salerno – Reggio Calabria e a circa km. 3 dal centro storico del Comune di Sala Consilina.

Il bene si compone di un piccolo ufficio all'interno della struttura di superficie netta circa mq. 5.00 e dall'area esterna pertinenziale dove sono presenti: n. 2 erogatori per la distribuzione dei carburanti di cui uno per la distribuzione di benzina e gasolio e il secondo per la distribuzione di benzina, gasolio e GPL, da n. 2 strutture "pensiline" metalliche a protezione del personale addetto e degli erogatori, da n. 2 serbatoi interrati di 10.000 litri cadauno per il deposito del gasolio e della benzina (parte di serbatoi sotterranei ricadono su particella non oggetto di causa), da n. 1 serbatoio interrato di 30.000 litri per lo stoccaggio di GPL posato all'interno di una vasca interrata realizzata in cemento armato di forma rettangolare dalle dimensioni di mt. 4.00 x mt. 9.00 nella quale è allocato il serbatoio e coperto da una tettoia metallica aperta su tutti i lati, (quest'ultimo facente parte dell'attività ma ricadente sulla altra particella non oggetto di causa, più precisamente insistente sulla particella 1463) da n. 1 accettatore per gli utenti che usufruiscono del self-service e da altri accessori destinati all'attività.

Le pensiline hanno una dimensione di mt. 7.00 x mt. 7.00 ed altezza all'intradosso di mt. 4.40 e mantovana di cm. 60 per un'altezza totale di mt. 5.00. La pensilina è sorretta da un pilastro metallico dalle dimensioni di cm. 50 x cm. 50.

Porzione di struttura della pensilina esposta a sud ovest nonché parte del piazzale per circa mt. 3.00x mt. 35.00 ricadono sulla particella 1463 intestata ad altra ditta non oggetto di causa.

Per evitare urti agli erogatori e alla pensilina sono stati realizzati delle piccole isole dalle dimensioni di mt. 4.00, larga mt. 1.00 ed alta cm. 20, costituita da cordoli in travertino e



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 attraversa 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 propriet [redacted]

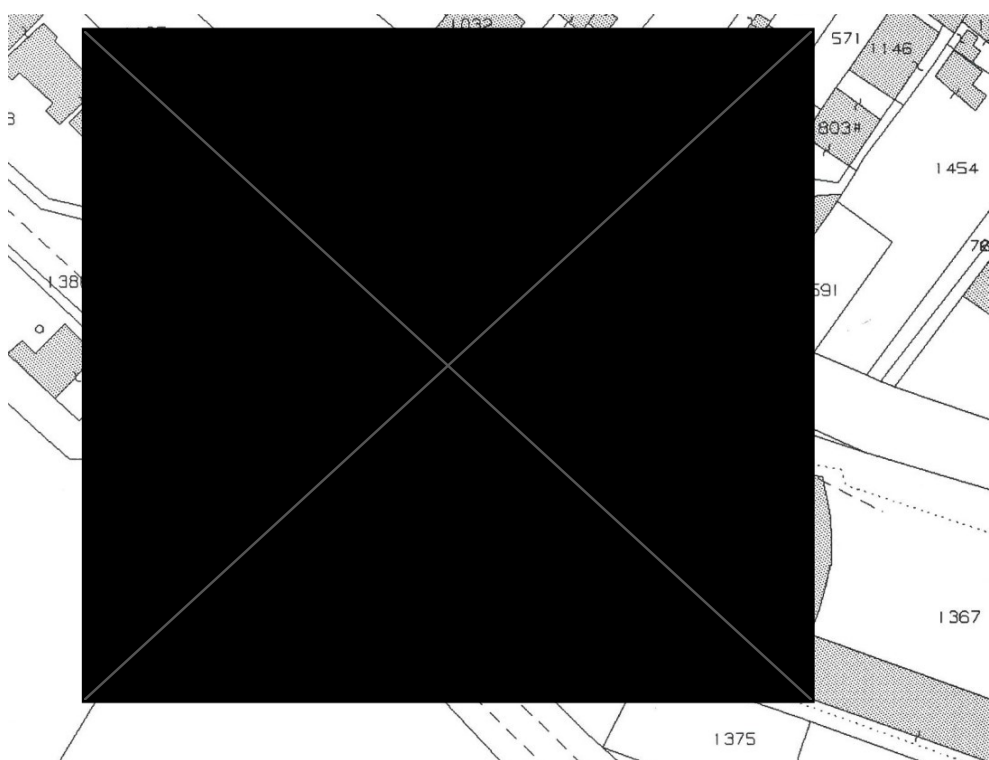


Fig.7 _Stralcio catastale f.10 particella 918 con individuazione dei confini

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 assenza di titolo



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  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






Fig.9_Foto bene l Area esterna



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  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.





Fig.10_Foto bene 2 locale adibito alla vendita di accessori Piano Terra





Fig.11_Foto bene 2 portico Piano Terra



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





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



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.



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

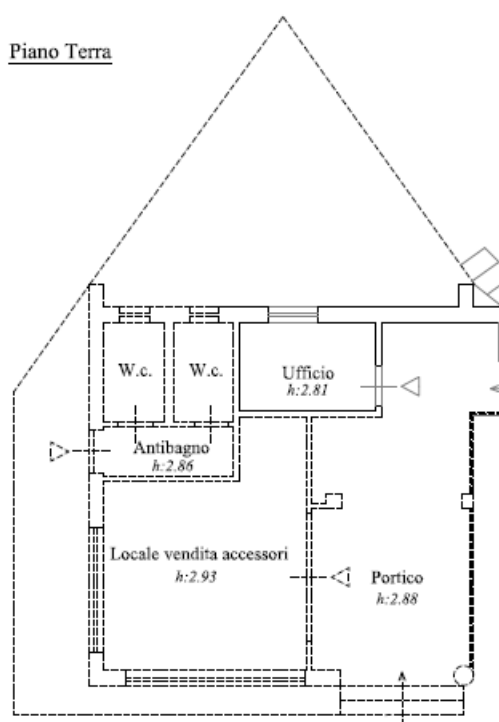


Fig.15 _grafico stato rilevato

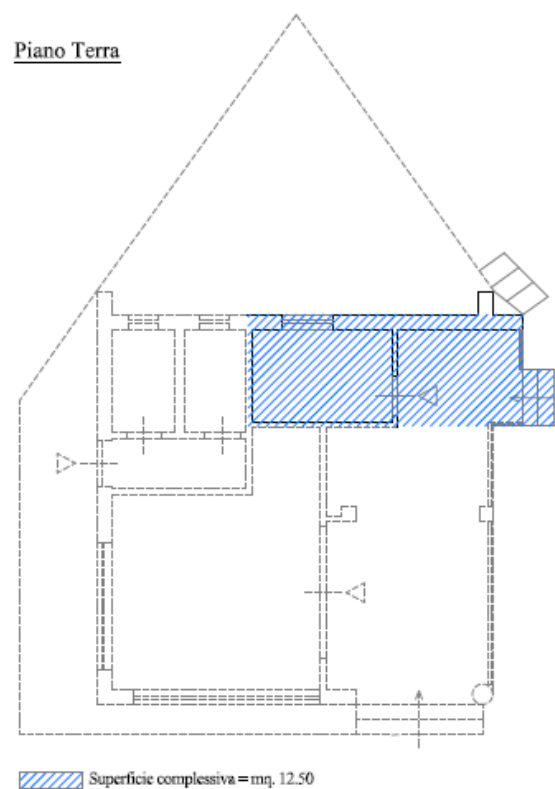


Fig. 16 _grafico con indicazione Sup. complessiva



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 %) | mq. 6.50 |
| superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio | (30%) | mq. 1.80 |
| superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento | | mq. --,-- |

Totale della superficie omogeneizzata: mq. 8.30

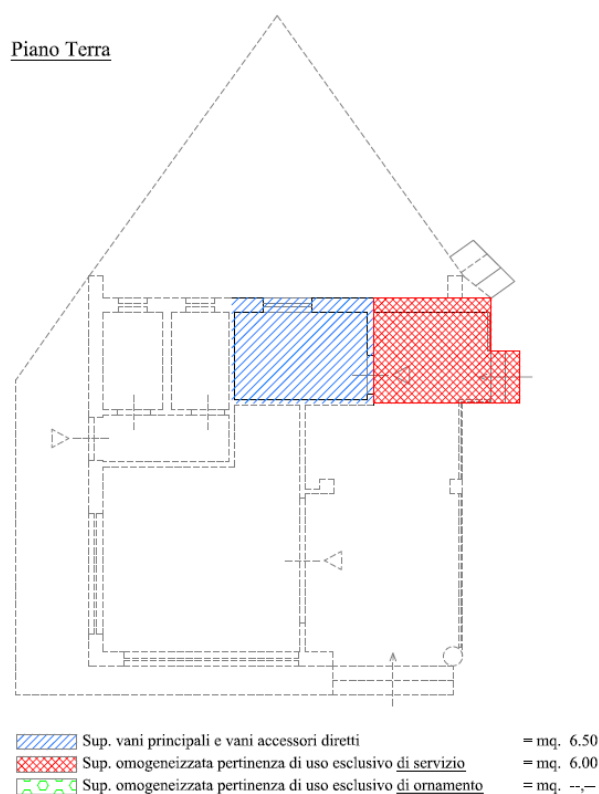


Fig. 18 _grafico con indicazione della Superficie Commerciale

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)

Grafici Calcolo Superficie Commerciale

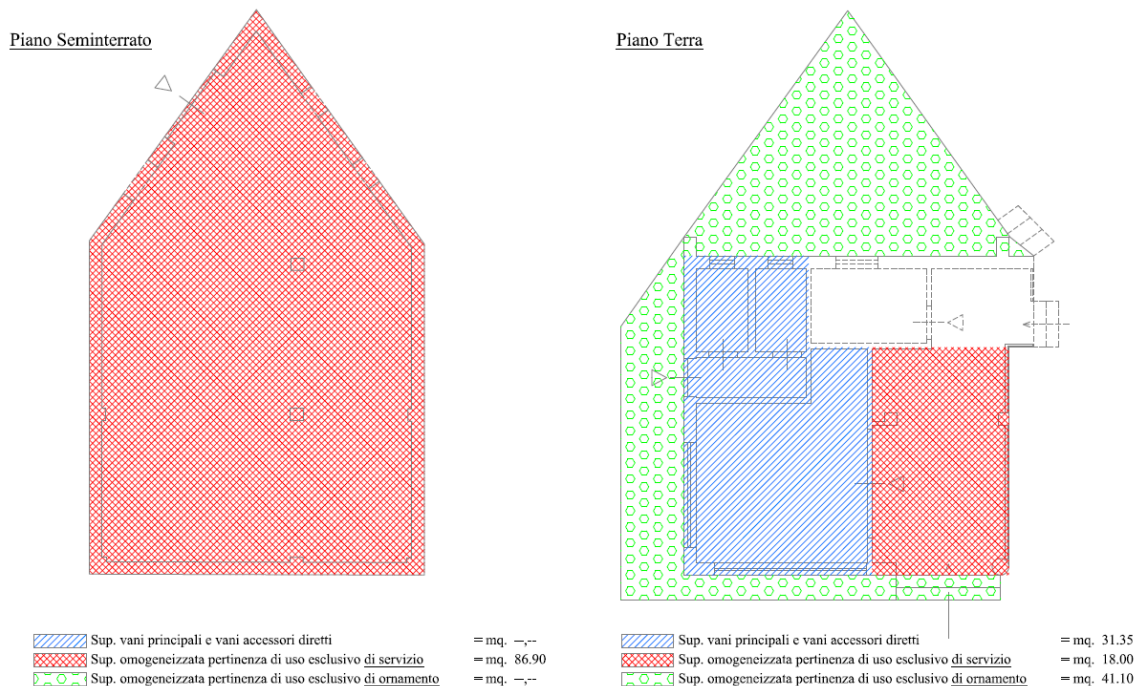


Fig. 21 _grafico superficie commerciale

• **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%) | mq. 26.07 |
| 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 |



Piano Terra con coefficienti ridotti in %

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

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 (*sessantatremilacinquecentoottantatre/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.



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.



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 €



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 I° 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, li 23/10/2023

Il CTU

Arch. Gaetano Iannini





TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

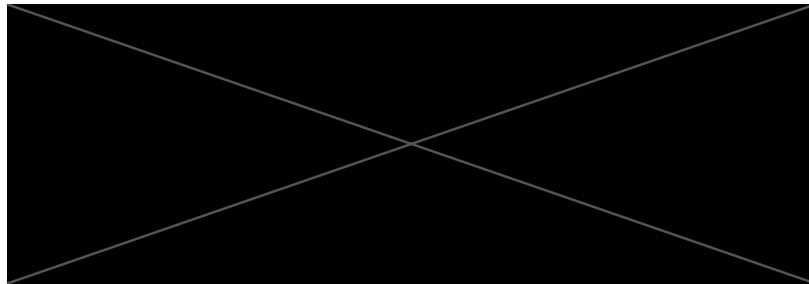
Oggetto: Giudizio divisionale endoesecutivo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. 510/2022

Attore:

| | |
|--------------------|------|
| ZANARDI ENZO | (AP) |
| ZANARDI MARCO | (AS) |
| ANSEMI ROBERTO | (IN) |
| LOCAM GESTIONI SRL | (IN) |



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 24/10/2023

IL C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

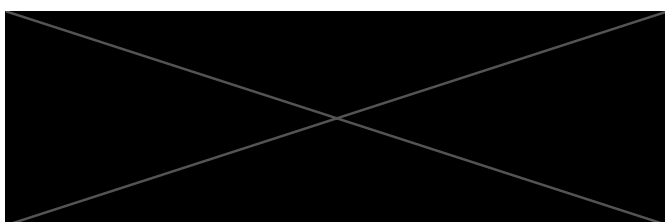
Prossima Udienza 10 dicembre 2024



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) |



IMMOBILI SITI IN SALA CONSILINA (SA) Via Santa Maria della Misericordia

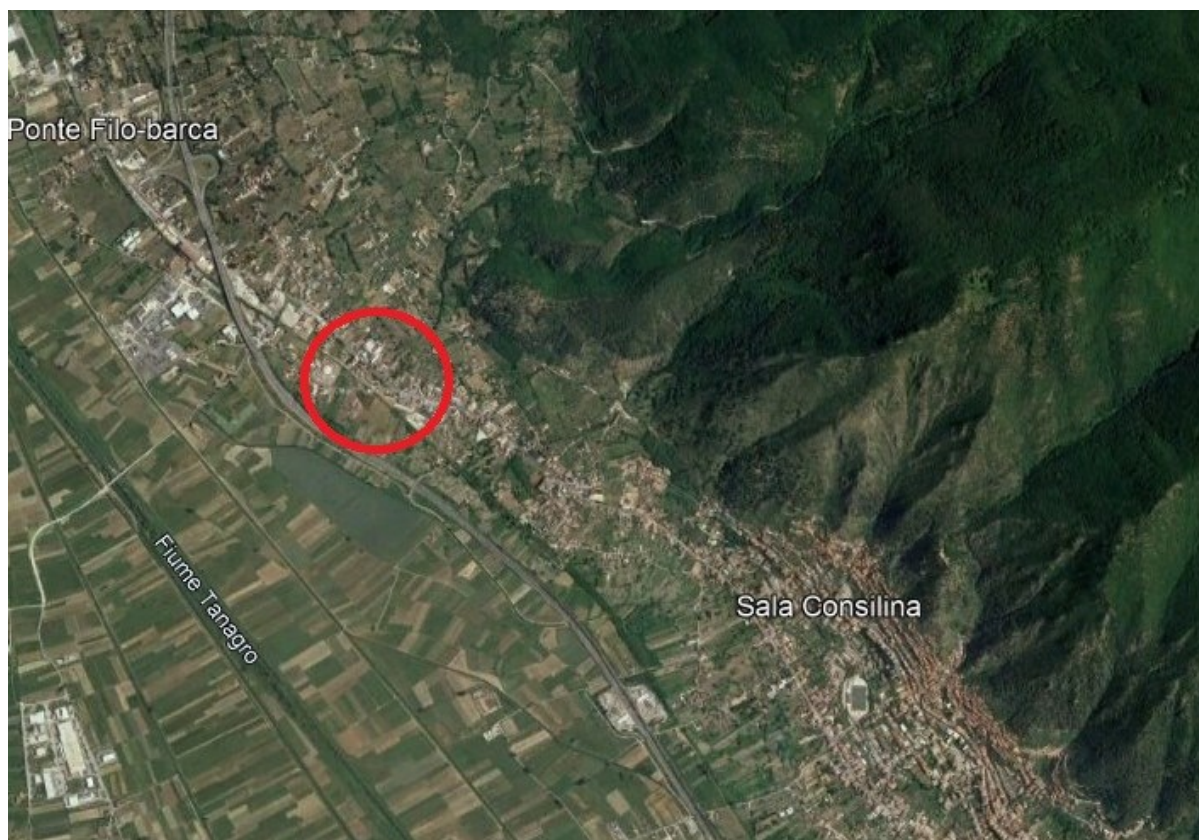


Fig.1. Foto Aerea Comune di Sala Consilina (Sa) con individuazione dell'area oggetto di causa





Fig.2. Foto Aerea immobili oggetto di valutazione

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.

In data 24/10/2023 lo scrivente depositava la relazione di consulenza. All'udienza del 22/11/2023, il Giudice ha disposto il seguente quesito: *“il CTU quantifichi l'indennità di occupazione dell'immobile staggito”*.

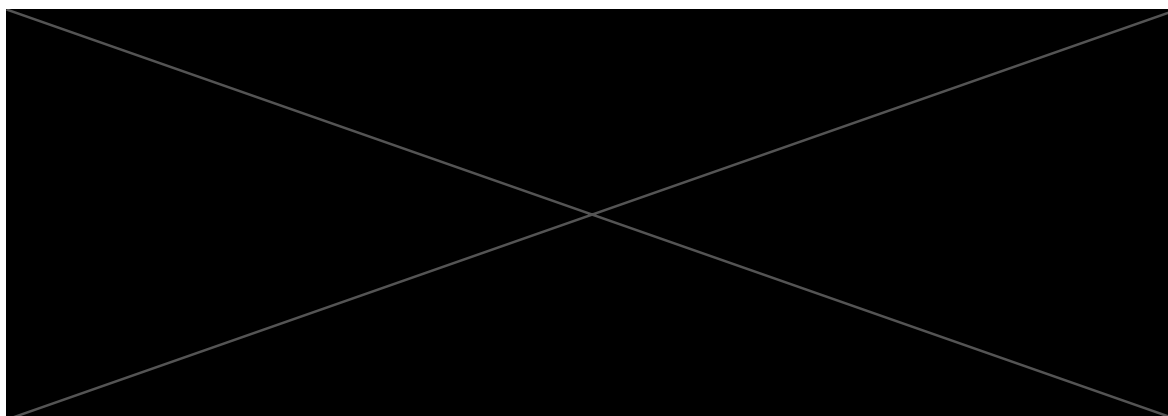
Eseguite le opportune indagini, esaminati gli atti del procedimento, e assunte tutte le informazioni del caso, lo scrivente C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.



Quesito n.1

“il CTU quantifichi l’indennità di occupazione dell’immobile staggito”

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



BENE N. 1 Immobile foglio di mappa n. 10 particella 918 sub 10

Il bene è composto di un impianto di distribuzione carburanti costituito da più apparecchi di erogazione e relativi serbatoi nonché i servizi e le attività accessorie ed un piccolo ufficio all’interno di un piccolo manufatto di maggior consistenza.

Il bene sito nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via S. Maria della Misericordia località Sant’Antonio è identificato in catasto al foglio di mappa n 10 particella 918 sub 10 categoria E/3.

Il bene si compone di un piccolo ufficio all’interno della struttura di superficie netta circa mq. 5.00 e dall’area esterna pertinenziale.

BENE N. 2 Immobile foglio di mappa n. 10 particella 918 sub 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 sig.ra Granieri Pina, è adibito a deposito con 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 bagni con ingresso indipendente dal lato posteriore.

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei vani e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dello stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro d'immobili, nella fattispecie attività commerciali, che presentino le medesime caratteristiche, sia strutturali sia di ubicazione, del bene oggetto di valutazione.

Dalle indagini scaturite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. anno 2023 semestre 1 è emerso che per gli immobili in oggetto ubicati nella provincia di Salerno Comune di Sala Consilina zona periferica D1 "S.S. DELLE CALABRIE-AUTOSTRADA SA-RC - V.S. MARIA DELLA MISERICORDIA - SP 52- V.GODELMO -V.TRINITA' - V.FONTI" il valore di locazione espresso in €/mq. per mese riferito alla superficie lorda (L) approssimativamente è stabilito sui $(3,60 + 4,30 / 2)$ 4,00 €/mq. mensili.

Calcolo indennità di occupazione bene N.1 - N.2

- | | |
|---|------------|
| 1) Superficie lorda vano ufficio posto al piano terra | mq. 12.50 |
| Sommano più probabili canoni di locazione mensile $Mq. 12,50 \times \text{€/mq. } 4,00 = \text{€ } 50,00$ | |
| 2) Superficie area pertinenziale esterna | mq. 725.00 |
| Sommano più probabili canoni di locazione mensile $Mq. 725.00 \times 5 \% = Mq. 36,25 \times \text{€/mq. } 4,00 = \text{€ } 145,00$ | |
| 3) Superficie lorda deposito al piano seminterrato $Mq. 86.90 \times 50\% = Mq. 43,45 \times \text{€/mq. } 4,00 =$ | |
| € 173,80 | |
| 4) Superficie lorda vano piano terra $Mq. 90.00 \times \text{€/mq. } 4,00 =$ | |
| € 360,00 | |
| Totale indennità per mese = € 50,00 + € 145,00 + € 173,80 + € 360,00 = € 728,80 | |



Arrotondato per difetto € 700,00 mensili, che corrispondo a un'indennità annuale di circa € 8.400,00.

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.

Maratea, li 30/01/2024

Il CTU
Arch. Gaetano Iannini

