

TRIBUNALE DI TRANI
liquidazione controllata n.11/2023 R.G.CCI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA.

Il sottoscritto ing. Francesco Saverio d'Amore, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Barletta Andria Trani al n.443, con studio in Trani alla via S. Gervasio n.98, espone quanto segue. Con istanza n.12 del 25.06.2024, l'avv. Daniela Campanile ed il dott. Michele Capuano, professionisti incaricati nella liquidazione controllata n.11/2023 R.G.CCI, chiedevano al Giudice Delegato dott.ssa Maria Assunta Guerra, di nominare il sottoscritto, già CTU nella Proc. Es. Imm. N.188/2021 R.G.Es., quale esperto, per sottoporre i seguenti quesiti:

- 1) precisare l'attribuzione dei contratti di locazione alle rispettive unità immobiliari e lotti;
- 2) valutare, in relazione al mercato, il carattere "vile" del canone di locazione di €.200,00 stabilito nel contratto del

14.06.2016, registrato a Barletta in paridata;
3) valutare la possibilità ed i costi del mutamento della destinazione d'uso delle due unità immobiliari.

2. RISPOSTA AL QUESITO n.1

A seguito del sopralluogo eseguito assieme all'avv. Daniela Campanile ed al dott. Michele Capuano, è stato possibile accertare con sicurezza quanto segue:

■ il lotto 1 relativo all'immobile ubicato in via Paolo Ricci 211 a Barletta, riportato in catasto fabbricati al fg.86 p.lla 3013 sub 112 è locato, con contratto registrato in data 07/03/2001, al sig. [REDACTED]

■ il lotto 2 relativo all'immobile ubicato in via Paolo Ricci 211 a Barletta, riportato in catasto fabbricati al fg.86 p.lla 3013 sub 113 è locato, con contratto registrato in data 14/06/2016, al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nella perizia di stima redatta dal sottoscritto per la Proc. Es. Imm. N.188/2021 R.G.Es. sono stati erroneamente invertiti i riferimenti dei contratti. Tutto ciò a causa della circostanza per cui l'unico contratto di locazione, dei due, che riportava i dati catastali dell'immobile, in effetti li riportava in maniera errata.

3. RISPOSTA AL QUESITO n.2

Dalla visura aggiornata al 2° semestre 2023 della banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la più recente, si evince che il valore unitario delle locazioni di immobili destinati ad uffici in condizioni normali oscilla all'interno dell'intervallo compreso tra

€/mq.3,2 ÷ €/mq.4,5, mentre per le abitazioni di tipo economico oscilla tra €/mq.3,2 ÷ €/mq.4,5.

Considerando le condizioni generali e la posizione dell'immobile si ritiene congruo assegnare un valore unitario pari a €/mq.3,8 per entrambi i casi.

La superficie commerciale dell'appartamento, desunta dalla richiamata perizia di stima è pari a mq.98,40, da cui si ricava il più probabile canone mensile di locazione è pari a:

$$\text{€}/\text{mq}.3,8 \times \text{mq}.98,40 = \text{€}.374,00$$

Per la verifica della condizione se si tratta o meno di canone vile di cui all'art.2923 III comma c.c., occorre verificare se il prezzo convenuto di locazione è inferiore di 1/3 del giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

In mancanza di questi ultimi dati si farà riferimento al più probabile canone mensile di locazione pari a €.374,00.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre quindi che sia verificata la seguente disequazione:

canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

nel nostro caso invece si ha:

- canone praticato= €.200,00

- €.374x66,66%= €.249,30

e dunque, risultando:

$$\text{€}.200,00 < \text{€}.249,30$$

Si ha che il canone praticato è da considerarsi vile ai sensi dell'art.2923 III comma c.c., sia in caso di uso ufficio che in caso di uso residenziale.

4. RISPOSTA AL QUESITO n.3

Circa la possibilità di un mutamento di destinazione d'uso dei due immobili in questione, in data 8 ottobre u.s. il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barletta per chiedere chiarimenti circa la possibilità di variare la destinazione d'uso dei due immobili, anche alla luce del recente D.L. n.69 del 29 maggio 2024 convertito nella Legge n.105/2024.

Nello specifico si tratterebbe di mutamenti di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali, dalla a (residenziale) alla b (produttiva e direzionale), senza opere, ai sensi dell'art.23-ter comma 1-ter. Lo stesso comma termina così "...ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni."

Ed in effetti le Norme Tecniche d'Attuazione della zona ex 167 2^ variante zona PEEP prevedono che la

destinazione d'uso di una porzione degli appartamenti di primo piano siano destinati ad uffici, ed in forza di tanto si stipularono le relative convenzioni tra il Comune e le cooperative assegnatarie dei suoli. Esiste dunque un vincolo di destinazione debitamente registrato e trascritto che interessa gli appartamenti in questione e tutti quelli per cui era già prevista in progetto la destinazione ad uffici.

Questo è l'orientamento attuale dell'Ufficio Tecnico circa l'interpretazione della richiamata Legge, condiviso peraltro da chi scrive.

§§§§§§§§

Tanto in evasione del mandato ricevuto. Resta il sottoscritto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, 11.10.2024

In fede.

Si allega alla presente relazione:

1. visure banca dati delle quotazioni immobiliari

AdE;

francesco
saverio
d'amore
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
BAT
Ingegnere
24.10.2024
17:55:25
GMT+02:00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARLETTA

Fascia/zona: Periferica/TRA%20FERROVIA%20FS%20DIR.NORD%20-

%20VIA%20CANOSA%20-

Codice zona: D1
20VIA%20M.%20DELLA%20CROCE%20-

Microzona: 2%20VIA%20DELLE%20BELLE%20ARTI%20-%20VIA%20G.PALMITESSA
%20VIA%20D.ALIGHIERI%20-%20FE.BARI%20N

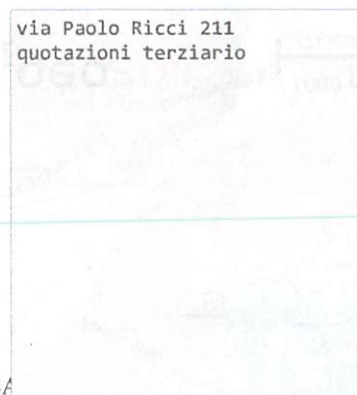
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1350	L	3,2	4,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

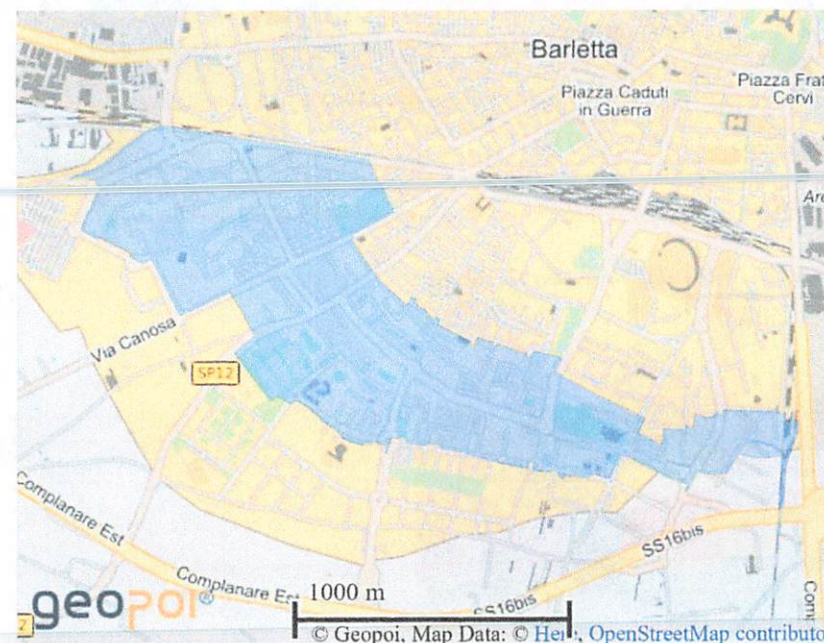


via Paolo Ricci 211
quotazioni terziario



BARLETTA (BA) Zona: E4 Semestre: 20232

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributo



geopoi

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARLETTA

Fascia/zona: Periferica/TRA%20FERROVIA%20FS%20DIR.NORD%20-

Codice zona: DT%20VIA%20CANOSA%20-%20VIA%20M.%20DELLA%20CROCE%20-

Microzona: %20VIA%20DELLE%20BELLE%20ARTI%20-%20VIA%20G.PALMITESSA%20VIA%20D.ALIGHIERI%20-%20FE.BARI%20N

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3	4,5	L
Box	Normale	650	950	L	2,3	3,2	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)
