

Studio d'ingegneria,
Ing. Amalia Palma

Via Nicola De Roggiero n°61, Trani; Tel./Fax 0883 486907; E-mail: amaliapalma76@gmail.com; PEC: amaliapalma@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TRANI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa civile n°4786/2023 R.G.

del Tribunale di Trani

tra

████████████████████

c/

████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Disposta dal

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT.SSA SILVIA SAMMARCO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Trani

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1



INDICE

	Pag.
1. PREMESSA	3
2. QUESITI	4
3. OPERAZIONI PERTALI	5
4. ESAME DEGLI ATTI CORRELATI	6
5. RISPOSTA AL QUESITO	6
6. CONCLUSIONI	15

ALLEGATI

- A - Documentazione Fotografica;
- B - Elaborato grafico;
- C - Documentazione catastale;
- D - Banca dati O.M.I.;
- E - Verbale operazioni peritali;
- F- PEC inviate e ricevute.



La sottoscritta ing. Amalia Palma, libero professionista, (C.F.: PLM MLA 76M46 L328R; P. I.V.A. 06142060729) iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n. 690 ed a quello dei Consulenti presso il Tribunale di Trani, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile n.4786/2023 R.G. del Tribunale di Trani ad evasione dell'incarico conferitogli, espone in appresso.

1. PREMESSA

Dall'atto di citazione depositato dagli [REDACTED] ri per la parte attrice sig.ra [REDACTED] risulta che:

- i sig.ri [REDACTED] con il rogito del Notaio Giovanna Dilillo (Rep. N. 37989 – Racc. n. 11.211) acquistavano per quote uguali e indivise la piena proprietà l'unità immobiliare facente parte del fabbricato "B" e del fabbricato "C2" del complesso edilizio sito in Barletta, compreso tra la via Petrarca e il viale Dante Alighieri, e precisamente il locale posto al piano cantinato, avente accesso al civico n.16 di Via Boccaccio, della superficie catastale di mq 429, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 87 Particelle graffate 1296 sub. 50 e 1749 sub. 49, Piano S1, Categoria D/6, Rendita € 2.355,00, valore catastale € 148.365,00;
- il predetto immobile attualmente è locato per uso esercizi sportivi alla [REDACTED] [REDACTED] dilettantistica a responsabilità limitata;
- il precitato immobile non è gravato da trascrizioni pregiudizievoli;
- a seguito di divergenze, la sig.ra [REDACTED] ha maturato un interesse a pervenire allo scioglimento della comunione esistente sul compendio immobiliare e pertanto richiede la stima dello stesso a mezzo di apposita consulenza tecnica.

Dalla comparsa di costituzione e risposta degli avv.ti Vincenzo Monterisi, Giuseppe Monterisi e Angela Monterisi per conto della parte convenuta sig. [REDACTED] emerge che la parte non si oppone alla richiesta di parte attrice consistente nella richiesta di nomina di un consulente tecnico d'ufficio al fine di accertare il valore di mercato dell'immobile e valutare la sua comoda divisibilità, nonché redigere eventualmente il progetto divisionale in quote corrispondenti al diritto di ciascun comproprietario.

2. QUESITI

Nominata C.T.U. dall'ill.mo Giudice del Tribunale di Trani dott.ssa Silvia Sammarco in data 07/05/2024, la sottoscritta ing. Amalia Palma ha prestato il giuramento di rito in data 14/05/2024 e le sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) *esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene o i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) *verifichi – nel caso in cui si tratti di bene o beni pervenuti alle parti in causa per successione mortis causa- la sussistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro il de cuius dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione;*
- 3) *descriva dettagliatamente il bene o i beni e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 4) *verifichi se il bene o i beni siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c., ossia l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, se la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso;*
- 5) *predisponga, in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, un progetto di comoda divisione (anche con eventuali conguagli in denaro per compensare ineguaglianze in natura delle quote);*
- 6) *ove il bene o il compendio composto da più 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;*
- 7) *rilevi se l'immobile o gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la*

legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

8) riferisca infine ogni ulteriore circostanza di natura tecnica ritenuta utile ai fini della decisione, adoperandosi per tentare la conciliazione della lite.

L'inizio delle operazioni peritali, viene fissato il giorno 27 maggio 2024 alle ore 16:00 presso i luoghi oggetto di causa, il termine per il deposito della relazione è di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali (scadenza termine 10/08/2024).

3. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 27.05.2024 alle ore 16:00 presso i luoghi oggetto di causa ubicati in Barletta (BT) alla via Boccaccio n°24, sono iniziate le operazioni peritali relative alla Causa Civile n.4786/2023 R.G. del Tribunale di Trani (Allegato E - Verbale operazioni peritali).

Convenivano, oltre al verbalizzante C.T.U. ing. Amalia Palma:

- [REDACTED]
- avv. [REDACTED] di parte convenuta, anche in sostituzione degli avv.ti [REDACTED]
- geom. [REDACTED] C.T.P. di parte convenuta;
- ing. [REDACTED] C.T.P. di parte attrice;
- avv. [REDACTED] procuratore di parte attrice;
- avv. [REDACTED] procuratore di parte attrice.

La scrivente C.T.U. leggeva ai presenti il quesito posto dall'ill.mo Giudice del Tribunale di Trani, dott. [REDACTED]

La scrivente C.T.U. invitava parte attrice e parte convenuta ad una composizione bonaria della controversia dando la massima disponibilità per cercare un accordo, ma le parti chiedevano al C.T.U. di continuare le operazioni peritali in quanto non era stato trovato alcun accordo.

Si procedeva pertanto ad effettuare il rilievo geometrico e fotografico dei luoghi oggetto di causa.

Il C.T.U. chiedeva alle parti di fornire atti amministrativi relativi agli immobili oggetto di causa.

Il verbale veniva chiuso e sottoscritto alle ore 17:45.

4. ESAME DEGLI ATTI CORRELATI

Gli atti esaminati per lo studio dei problemi di causa sono:

- fascicolo di parte attrice degli avvocati [REDACTED] contenente:
 - 1) Atto di citazione;
 - 2) Contatto di compravendita immobiliare;
 - 3) Nota di trascrizione immobile;
 - 4) Planimetria immobile;
 - 5) Attestazione di prestazione energetica;
 - 6) Contratto di locazione [REDACTED];
 - 7) Subentro nel contratto di locazione di [REDACTED];
 - 8) Visura immobile;
 - 9) Domanda di mediazione del 2/12/2023;
 - 10) Verbale negativo di mediazione del 11/01/2023;
 - 11) Attestazione di conformità;
 - 12) Memoria n.1 art.171 ter cpc [REDACTED];
 - 13) Note di Trattazione [REDACTED];
- fascicolo di parte convenuta dell'avvocato Antonio Matteucci contenente:
 - A. Comparsa di costituzione e risposta e relativi allegati;
 - B. Note di trattazione scritta [REDACTED] memoria n.1 art.171 ter cpc [REDACTED]

5. RISPOSTA AL QUESITO

Di seguito si risponde ai quesiti disposti dall'ill.mo Giudice del Tribunale di Trani.

5.1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene o i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Dall'esame dei fascicoli di causa emerge che i sig.ri [REDACTED] con il rogito del Notaio Giovanna Dilillo (Rep. N. 37989 – Racc. n. 11.211) **acquistavano per quote uguali e indivise** la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato "B" e del fabbricato "C2" del complesso edilizio sito in Barletta, compreso tra la via Petrarca e il viale Dante Alighieri e precisamente il locale ad uso esercizi sportivi posto al piano cantinato avente accesso dal civico n.16 di via Boccaccio, della superficie catastale di mq 429, confinante con detta via Boccaccio, con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 87 Particella 1296 sub. 50 e 1749 sub. 49, Piano S1, Categoria D/6, Rendita € 2.355,00, valore catastale € 148.365,00.

Pertanto i diritti di proprietà dell'immobile oggetto di causa sono pari a 1/2 per la sig.ra [REDACTED] e 1/2 per il sig. [REDACTED]

5.2) verifichi – nel caso in cui si tratti di bene o beni pervenuti alle parti in causa per successione mortis causa- la sussistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro il de cuius dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione e di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione;

I beni non sono pervenuti alle parti in causa per successione mortis causa ma con atto tra vivi tra i sig.ri [REDACTED] e la società [REDACTED] in liquidazione con sede in Barletta alla via Carlo Levi n.17, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Bari 07295200724 -REA (Repertorio Economico Amministrativo) n. BA-547029 Capitale sociale Euro quindicimila virgola zero zero (€ 15.000,00) in persona del sig. [REDACTED] a [REDACTED] alla [REDACTED] liquidatore della detta società come si evince dal contratto di compravendita immobiliare presente nei fascicoli di causa.

5.3) descriva dettagliatamente il bene o i beni e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Il bene è costituito da un'unità immobiliare ad uso esercizi sportivi sito in Barletta (BT) avente accesso dal civico n.16 di via Boccaccio (Allegato A: Documentazione Fotografica, foto n.1) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 87 Particel-

la 1296 sub 50 e 1749 sub 49, Piano S1, Categoria D/6 - Rendita € 2.355,00 – valore catastale € 148.365,00 (Allegato C: documentazione catastale);

All'immobile si accede tramite una rampa comune, vedasi elaborato planimetrico dell'Allegato C: documentazione catastale.

L'ubicazione dell'immobile è in zona completamente edificata, periferica, completamente urbanizzata e dotata di servizi con discreta possibilità di parcheggio nelle vicinanze, inoltre nella zona sono presenti centri per svago e tempo libero.

La struttura dell'edificio risalente ai primi anni ottanta è in cemento armato con solai in latero cemento.

L'unità immobiliare è composta da un vano principale adibito a palestra con annessi bagni e spogliatoi differenziati per uomini e donne, una uscita di emergenza e dei vani ripostiglio. L'esatta composizione del vano, come rilevato, è riportata nell'Allegato B: elaborato grafico. L'unità immobiliare è dotata di una saracinesca metallica di accesso con retrostante vetrata di ingresso (Allegato A, foto n.2 e 3). Accanto alla saracinesca più grande vi è una più piccola per accedere al vano tecnico dotato di caldaia (Allegato A, foto n.4). Il pavimento del predetto vano e dell'ingresso è in marmette di cemento. Il corridoio di accesso alla sala allenamento è in laminato (Allegato A, foto n.5) e alla destra di un osservatore che percorre il corridoio dirigendosi verso la sala allenamento si trovano i bagni con annessi spogliatoi differenziati per uomini e donne (Allegato A, foto n.6, 7, 8, 9). Entrambi i bagni sono costituiti da un antibagno con lavabo ed un WC con vaso igienico. Le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle di colore chiaro fino ad un'altezza pari circa a 2,00 m, la restante parte delle pareti e il soffitto di copertura del WC sono intonacati e pitturati di bianco.

Entrambi gli spogliatoi sono dotati di vani con docce le cui pareti sono rivestite con piastrelle di colore chiaro fino ad un'altezza pari circa a 2,00 m. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Successivamente percorrendo il corridoio verso la sala allenamento sempre sulla destra, dopo i bagni, è ubicata la saletta tapis roulant con pareti intonacate e pitturate con colore bianco. Successivamente, al termine del corridoio si accede alla sala allenamenti le cui pareti e il soffitto sono intonacati e pitturati con colore bianco e il pavimento di marmette è rivestito con gomma antitrauma

(Allegato A, foto n.11, 12, 13) mentre nel vano tecnico posto sempre a nord è stata riscontrata la presenza di diverse macchie di umidità sulle pareti, sul solaio di copertura e sul pavimento (Allegato A, foto n.14, 15) ed inoltre una notevole percentuale di umidità, (superiore al 67%) misurata tramite un igrometro a sfera, è stata riscontrata sul soffitto e sulle pareti nord-est della sala allenamenti (Allegato A, foto n.16, 17).

Infine dalla sala allenamenti si accede ad un'uscita di sicurezza e ad un vano ripostiglio tramite due porte ubicate sulla parete ovest (Allegato A, foto n.18, 19).

La sala allenamenti riceve luce e areazione naturali tramite delle finestre ubicate al di sotto del soffitto, inoltre l'unità immobiliare è dotata dell'impianto idrico, fognante, elettrico; la società ██████████ ha provveduto ad installare un quadro elettrico con interruttori di protezione, corpi illuminanti interni, impianto di video sorveglianza, fari esterni temporizzati, insegna di esercizio, elettrificazione serranda, impianto di areazione, elettrovalvole per docce, gettoniere, impianto WiFi – fibra ottica con infilaggio, lampade di emergenza e la caldaia a gas.

La superficie commerciale lorda, valutata considerando lo spessore della muratura perimetrale di delimitazione, risulta essere pari circa a 469,72 mq.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere discreto grazie anche ai lavori di allestimento effettuati dai locatari, consistenti anche nel montaggio della vetrata di ingresso, nell'apposizione del pavimento in gomma antitrauma, nella fornitura e posa dei sanitari, delle zanzariere e alla manutenzione delle pareti controterra interessate da umidità dovuta a fenomeni di risalita capillare.

5.4) verifichi se il bene o i beni siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c., ossia l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, se la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso;

A giudizio della scrivente, poiché all'unità immobiliare si accede tramite una rampa co-

mune e l'ingresso all'unità immobiliare è unico, è ben difficile eseguire una comoda divisione della stessa. Inoltre anche l'ubicazione dei bagni e degli spogliatoi non consentono di effettuare dal punto di vista tecnico un progetto di divisione che non sia costoso perché bisognerebbe provvedere il rifacimento di tutti gli impianti tra cui l'impianto idrico, fognario, termico ed elettrico. Tutto ciò comporterebbero una serie di problemi tecnici che implicherebbero lavori eccessivamente costosi. Inoltre la notevole riduzione della superficie da destinare ad attività sportiva, qualora l'unità fosse divisa in due parti, comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intera unità immobiliare perché la predetta riduzione di superficie non consente di avere vani idonei per l'attività sportiva.

Pertanto il bene non è comodamente divisibile.

5.5) predisponga, in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, un progetto di comoda divisione (anche con eventuali conguagli in denaro per compensare ineguaglianze in natura delle quote).

Alla luce delle predette considerazioni, a giudizio della scrivente, non è possibile quindi predisporre un progetto di comoda divisione.

5.6) ove il bene o il compendio composto da più 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.

Non essendo possibile predisporre un progetto di comoda divisione, di seguito si determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per pervenire al reale valore dell'unità immobiliare la scrivente ha seguito il procedimento riportato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI". Si precisa che, come riportato nel Manuale OMI, la Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è divenuta fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano: da strumento di ausilio per le attività di stima ad uso esclusivamente interno all'Agenzia delle Entrate, è diventato uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da:

- enti ed istituzioni pubbliche anche in base a specifiche norme;
- operatori del mercato immobiliare;
- consulenti tecnici d'ufficio (CTU);
- università e istituti di ricerca per specifici studi di settore.

Per calcolare il valore di mercato dell'unità immobiliare, occorre inizialmente calcolare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, ma poiché le stessa può essere composta, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

La Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, come riportato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI", ha codificato i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il Manuale OMI, nell'ambito della singola unità immobiliare, indica come si determina la superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto nonché la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota

delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti nonché delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie omogeneizzata dei balconi, terrazzi e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, mentre la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori oppure del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Si precisa che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità immobiliare.

Pertanto, la superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di causa, rilevata durante le operazioni peritali del 27/05/2024, ottenuta considerando tutti i vani presenti nell'unità immobiliare compreso i tramezzi interni, le murature perimetrali esterne, è pari a **469,72 mq**;

Non ci sono balconi essendo un piano seminterrato, né pertinenze esclusive.

E' possibile valutare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di causa in €/mq in funzione della superficie commerciale con l'ausilio della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI relativa al 2° semestre 2023, settore produttivo (Allegato D: Banca dati OMI) in quanto da un'analisi eseguita dalla scrivente la **categoria catastale D**, in generale, **comprende le categorie speciali a fine produttivo o terziario**. Nello specifico, la categoria catastale D6 (relativa all'unità immobiliare oggetto di causa) riguarda gli **immobili classificati come fabbricati e locali per esercizi sportivi**. Pertanto, gli immobili ap-

partenenti alla categoria catastale D6 devono avere una **destinazione d'uso per attività sportive, ai fini di lucro**. Altro requisito fondamentale, così come recita l'art. 10 del Re-gio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652, è che i **fabbricati** siano **"costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni"**.

Alla luce delle predette considerazioni (Allegato D: Banca dati O.M.I.), essendo l'unità immobiliare oggetto di causa di categoria catastale D/6 ed avendo tutte le caratteristiche per essere individuata nella tipologia "laboratori", considerando il "minimo valore di mercato" in quanto lo stato di creto di conservazione della stessa è dovuto alle opere impiantistiche e di allestimento come già riportato al punto 5.3) effettuate dai locatori società S [REDACTED], pertanto, qualora dovesse scadere il canone di locazione tutte le opere impiantistiche e di allestimento effettuate dalla predetta società potrebbero essere rimosse e quindi l'unità immobiliare perderebbe molto del valore attuale, ritornando in uno stato da considerare non più di creto, ma alquanto modesto.

Tutto ciò viene considerato ai fini dalla valutazione economica scegliendo il "minimo valore di mercato" pari a **650,00 €/mq** di superficie commerciale lorda. Quindi, il valore dell'unità immobiliare oggetto di causa è pari a:

(valore di mercato) x (Superficie Commerciale) = 650,00 €/mq x 469,72 mq = 305.318,00 € pari circa a € 305.000,00.

A tale valore bisogna operare una percentuale di decremento che tenga conto:

- dei problemi di umidità dell'unità immobiliare come riportato al p.to 5.3) di descrizione dello stato dei luoghi, il che presuppone l'esecuzione di interventi manutentivi che in modo permanente possano essere risolutivi del problema;
- del fatto che l'intera unità immobiliare presenta un pavimento in marmette in cemento inidoneo per l'uso sportivo;
- che la planimetria dello stato di luoghi è differente da quella catastale e bisognerà considerare i costi per diritti amministrativi e competenze tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Conseguentemente a giudizio della scrivente la percentuale di decremento per i predetti motivi è pari al 10% e pertanto il valore reale dell'unità immobiliare oggetto di causa è

pari a:

0,9 x 305.000,00 € = 274.500,00 €, circa pari a 275.000,00 €.

5.7) rilevi se l'immobile o gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif..

Ai fini della legittimità urbanistica per la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.. dell'immobile si segnala che:

- 1) è stato effettuato il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (da autorimessa a laboratorio) con Pratica edilizia denunciata DA MAGLIFICIO DUE CI DI CURCI R. E LANOTTE A. SNC - SCIA 136/2018, Prot. 22252 del 20.03.2018;
- 2) successivamente è stata effettuata una variante della predetta pratica in cui si evince il cambio da laboratorio ad attività per esercizi sportivi e/o palestra.
- 3) con la pratica edilizia denunciata da C.A.S. srl - CILA 230/2019 OPERE INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PROT. 21486 DEL 30.03.2019. che contempla una prima integrazione – distinta al Prot. 23123 del 08.04.2019, una seconda integrazione distinta al Prot. 42150 del 25.06.2019 oltre anche alla fine lavori opere interne distinta al prot. 64150 del 30.09.2019, sono state eseguite delle opere di tramezzatura interna che hanno portato allo stato attuale dei luoghi.

A seguito però delle predette variazioni non è stato eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale e pertanto bisognerà considerare i costi per diritti amministrativi e competenze tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale.

5.8) riferisca infine ogni ulteriore circostanza di natura tecnica ritenuta utile ai fini della decisione, adoperandosi per tentare la conciliazione della lite.

Si sottolinea che come già detto al p.to 5.3) la società ████████ o – ████████ in qualità di locatrice dell'immobile oggetto di causa ha effettuato una serie di opere impiantistiche e di allestimento dell'unità immobiliare.

La predetta unità presenta problemi di umidità sulle pareti e su alcuni solai di copertura della stessa (che ovviamente grazie alla manutenzione periodica effettuata di locatori non risultano essere visibili).

Inoltre si segnala che in data 27/05/2024 durante le operazioni peritali, la scrivente



C.T.U. invitava parte attrice e parte convenuta ad una composizione bonaria della controversia dando la massima disponibilità per cercare un accordo, ma le parti le chiedevano di continuare le operazioni peritali in quanto non era stato trovato alcun accordo.



6. CONCLUSIONI

Alla luce delle predette considerazioni si può concludere che non essendo possibile predisporre un progetto di comoda divisione, il valore reale dell'unità immobiliare oggetto di causa è pari a 275.000,00 € circa.



Trani 16/08/2024



Il Consulente tecnico d'ufficio

Rif.: 06/16 Perizie/C.T.U. Civili/C.T.U. [REDACTED]

Ing. Amalia Palma



Tribunale di Trani

Consulente tecnico d'ufficio



Pag. 15

