



TRIBUNALE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.

(quale procuratrice di PRELIOS CREDIT SERVICE S.P.A, a sua volta mandataria
di MAIOR SPV S.R.L.)

contro

N. Gen. Rep. 92/2021

Giudice Dr.ssa Marina CAVALLO

PRECISAZIONI E INTEGRAZIONE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Livia Putignano
iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7768
C.F. PTGLV172E50L049H*

con studio in Bari (Bari) - via Nicola De Giosa n. 101

*cell.: 349 2553372
e-mail: ing.livia.putignano@gmail.com
pec: livia.putignano7768@ordingbari.it*



In questa sede la scrivente chiarisce meglio quanto asserito in perizia in ordine al canone locativo indicato nel contratto di locazione e alla sua congruità.

Come più volte ribadito nella relazione peritale, il bene oggetto di procedura esecutiva immobiliare è coinvolto in un contratto di fitto di ramo d'Azienda, nel quale viene stabilito un canone complessivo e non ripartito di 7.200,00 €/mese. La conduzione del fabbricato oggetto di procedura esecutiva, pertanto, costituisce parte dell'importo stabilito dal contratto. Sulla scorta della stima eseguita dalla scrivente in sede di redazione di elaborato peritale, e alla luce di tutte le considerazioni svolte nell'elaborato, che vengono in questa sede ribadite, un canone di importo minore di 7.200,00 €/mese è da considerarsi vile, per il bene in questione e che, se anche l'intero importo fosse attribuito alla locazione del solo fabbricato, privato dell'area esterna, esso condurrebbe ad un valore reddituale di gran lunga più basso di quanto stimato. Nella stima con la metodologia della capitalizzazione, la scrivente ha indicato, infine, quale congruo, un canone di circa 14.400,00 €/mese che conduce alla determinazione del valore di mercato del bene indicato nella relazione peritale. Tutte le considerazioni svolte in sede di perizia dalla scrivente, le conseguenti repliche adottate dai creditori e/o dall'esecutato e quanto riportato dai successivi chiarimenti forniti dalla scrivente in ordine alla stima del bene e alla quantificazione del canone sotto un profilo meramente tecnico e nel rispetto della ratio dell'estimo, non possono, tuttavia prescindere dalla reale situazione di conduzione del bene, della necessità che il bene sia oggetto, sino alla vendita, di continua e costante manutenzione, finalizzata ad evitarne anche un deprezzamento ulteriore, dalla circostanza per la quale il mercato infine stabilisce l'attualizzazione del valore dei beni immobili, alla data in cui la vendita avrà effettivamente luogo.

Marzo 2024

Il CTU
Ing. Livia Putignano

