

**TRIBUNALE DI BARI**

**GIUDICE DOTT. ROSA PASCULLI**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**EX ART. 14 TER, L.N. 3/12 - V.G. R.G. N.3937/2015**

**SIGG. XXXXXXXX**

**E XXXXXXXX**

**LIQUIDATORE AVV. FRANCA LEUCI**

**2<sup>A</sup> RELAZIONE TECNICA**

**C.T.U. ING. ANTONIO CECINATI**

Il sottoscritto ing. Antonio Cecinati, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, (al n. 7042), nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari (al n. 2243)

**p r e m e s s o**

- che lo scrivente è stato nominato c.t.u., nella causa riportata in epigrafe, in data 4/4/2016, il cui incarico ha per oggetto la relazione di stima degli immobili sottoposti a liquidazione di proprietà dei coniugi rag. XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), e sig.ra XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), residenti in Putignano (BA), alla via Massimo D'Azeglio n. 5.
- Che gli immobili di seguito riportati risultano in regime di comunione legale con convenzione matrimoniale del 14/1/1978 e dal 28/3/2001 in regime di separazione dei beni, - (cfr. **art. 1**, n. 2 convenzioni) :
  1. ufficio a piano 1°, sito in Putignano (BA), alla via Cappuccini, 71/f;
  2. negozio a piano terra, sito in Putignano (BA), alla via Cappuccini,71/e;
  3. abitazione con box auto rispettivamente a piano 1° ed interrato siti in Putignano (BA), alla via M. D'Azeglio, 7;
  4. abitazione con box auto rispettivamente a piano 1° ed interrato siti in Putignano (BA), alla via Massimo D'Azeglio, 5;
  5. abitazione con n. 1 box auto e n. 1 posto auto con ripostiglio, siti in Ovindoli (AQ), alla via Arano;
- che in data 19.7.16 veniva effettuato il 1° sopralluogo in Putignano (BA) per verificare gli immobili siti in via dei Cappuccini e via D'Azeglio;

- che lo scrivente, effettuate le opportune verifiche, riscontrava diverse anomalie negli immobili ubicati in Putignano e pertanto si stabiliva congiuntamente all'avv. G. Frasso, difensore dei sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX e al Liquidatore avv. F. Leuci e sentito il parere del Giudice, di suddividere l'incarico attribuitogli in due fasi:
  - una prima relazione di stima, riguardante gli immobili siti in Ovindoli che, il sottoscritto CTU, ha depositato in data 10/10/2016, sulla base della cui valutazione è stata bandita la vendita all'asta, conclusasi positivamente con il trasferimento degli immobili con rogito del 2.08.2017;
  - una seconda relazione riguardante gli immobili siti in Putignano, rinviata alla effettiva sanatoria delle difformità catastali rilevate da parte dei debitori;
- che la liquidatrice della procedura, avv. Leuci, con p.e.c. del 25/2/2019 comunicava al sottoscritto c.t.u. che, il G.D. dott.ssa R. Pasculli, con ordinanza del 13.02.19, aveva disposto il prosieguo delle operazioni peritali sugli immobili siti in Putignano di cui i debitori avevano regolarizzato le difformità indicati in verbale di udienza dall'avv. Frasso;
- che l'avv. Frasso con p.e.c. del 27/2/2019 trasmetteva al sottoscritto i documenti inerenti la regolarizzazione dei seguenti immobili:
  1. ufficio al 1° sito in Putignano (BA) alla via dei Cappuccini, 71/f riportato in Catasto al foglio 35, part. 1068, sub 38;
  2. negozio a P.T. sito in Putignano (BA) alla via dei Cappuccini, 71/e, riportato in Catasto al foglio 35, part. 1068, sub 2;

3. appartamento al 1° piano con relativo box siti in Putignano (BA) alla M. D'Azeglio, 7, riportati in Catasto rispettivamente al foglio 35, part. 1067, sub 16 e sub 45;
- che dopo aver verificato la suddetta documentazione, il C.T.U. riteneva opportuno effettuare un nuovo sopralluogo in data 12/4/2019 per constatare lo stato dei luoghi dei suddetti beni;
  - che tuttavia, dopo aver visionato i predetti immobili e scattato alcune fotografie, ha comunicato ai presenti che i locali posti a piano interrato alla via M. D'Azeglio (box nn.13 e 14), che catastalmente risultano essere suddivisi (foglio 35, part. 1067, sub 44 e sub 45), appaiono essere tuttora “fusi” e quindi non regolarizzati né dal punto di vista urbanistico né tanto meno sotto il profilo catastale;
  - che pertanto, non può essere data una valutazione di stima - (ai fini della vendita all’asta) - all’appartamento di via M. D'Azeglio, 7 in quanto sussistono ancora difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (cfr. **all. 2**) e quindi in relazione agli atti di provenienza degli stessi;
  - che il rag. XXXXXXXXX ha dichiarato di poter provvedere agli oneri di sanatoria – stimati in circa € 3.000,00 – entro e non oltre il 30/9/2019;
  - che preso atto delle predette circostanze, lo scrivente comunicava ai presenti che avrebbe proceduto, allo stato, alla stima dell’ufficio sito a piano rialzato di via dei Cappuccini, 71/f e del negozio pertinenziale sito a piano terra, alla via dei Cappuccini, 71/e (si cfr. **all. 3**, costituito dalle pec intercorse tra le parti e dal relativo verbale di sopralluogo del 12/4/2019);

## **e s e g u i t i**

gli opportuni rilievi e scattato diverse fotografie relative agli immobili oggetto di causa, acquisito il certificato di agibilità e il certificato di destinazione urbanistica del bene oggetto di stima;

## **e s a m i n a t i**

gli atti del procedimento e la documentazione reperita presso gli Enti preposti; eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto c.t.u. ha redatto la presente relazione, che si articola nel modo seguente:

### *1. identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Trattasi di un immobile sito nel Comune di Putignano alla Via Cappuccini civ.71/F, di proprietà del : XXXXXXXXX, così come riportato nell'atto di compravendita stipulato il 26/06/1972 dal Notaio dott. Luigi D'Agosto di Putignano (nella vendita è compreso quale accessorio dell'immobile, un vano a piano terra, avente accesso da via Cappuccini n. 71/E).

Il fabbricato, di cui fanno parte i suddetti immobili, confina a Nord con Via Massimo D'Azeglio, ad Est con la via Cappuccini, a Sud con altra proprietà e ad Ovest con la via C. Rosselli.

I suddetti beni risultano censiti nel comune di Putignano al N.C.E.U. come di seguito riportati:

- ufficio: foglio 35, particella 1068, subalterno 38, categoria A10, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie catastale 230 mq., rendita catasta le euro 2.928,31;

- negozio: foglio 35, part. 1068, sub 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale € 516,25.

A tal fine si cfr. **all. 4**, documentazione catastale.

2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

Il fabbricato che include l'ufficio ed il negozio indicati al punto 1, risulta posto in zona centrale del Comune di Putignano, nelle vicinanze del giardino comunale e dell'ospedale, con fondazioni presumibilmente formate da plinti isolati in calcestruzzo armato ancorati in roccia e struttura in elevazione costituita da pilastri e travi in cemento armato con solaio di copertura piano (si cfr. **all. 5**, inquadramento territoriale e fotografia del corpo di fabbrica).

In particolare l'ufficio nel quale il : .XXXXXXXXXX esercita la sua attività di consulente del lavoro, ha un proprio ingresso indipendente posto al civico n. 71/F di via dei Cappuccini (dopo aver percorso una scala con pochi gradini a soletta rampante).

L'ufficio ha altezza pari a ca. 2,80 cm. ed è composto da due ingressi, hall-reception, n. 2 studi, n. 1 sala riunioni, n. 1 sala lavoro, n. 2 servizi igienici, n. 1 disimpegno e n. 2 ripostigli (la cui superficie complessiva è pari a ca. 218 mq).

Inoltre l'immobile è dotato, seppur datati, di tutti gli impianti necessari e funzionanti: impianto elettrico, impianto idrico e fognante in sottotraccia con allacci alla rete AQP, citofono nonché impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

Infatti il bene, nel suo complesso, ha la fisionomia di un doppio appartamento essendo inizialmente concepito ed accatastato come abitazione, poi in seguito alla denuncia di variazione n. 238 del 13/12/1986, veniva riaccatastato come A/10, essendo “funzionale” all’attività del  
XXXXXXXXXX .

Le tramezzature interne e le pareti perimetrali sono rivestite con intonaco civile, gli infissi interni sono di legno color noce con relativi avvolgibili e la pavimentazione è formata da tavelloni in granito rosso (all’interno risultano esservi anche arredi fissi in legno da ufficio).

A tal fine si cfr. **all. 6**, fotografie rappresentative dello stato dei luoghi.

Inoltre come già accennato in precedenza, risulta esservi quale accessorio dell’immobile, un negozio a piano terra, avente accesso dal civico n. 71/E di via dei Cappuccini, tramite serranda e infisso interno in vetro e alluminio (avente altezza pari a ca. 4,60 cm e superficie pari a ca. 23 mq).

All’interno del locale risulta esservi una pavimentazione in graniglia di marmo, un wc e un piccolo vano-ripostiglio (sottoscala) le cui condizioni manutentive appaiono alquanto mediocri (si cfr. **all. 7**, fotografie rappresentative dello stato dei luoghi).

- 3. gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*

L’intero edificio, che include i beni oggetto della presente relazione, risulta essere costituito da 6 piani fuori terra, costruito con il rilascio della licenza edilizia

n. 180/68 del 29/08/1968 e reso agibile dal comune di Putignano il 18/12/1971, così come riportato nell'atto di compravendita stipulato il 26/06/1972 dal Notaio dott. Luigi D'Agosto di Turi, rep. n. 35931, racc. n. 2044, registrato a Putignano l'11/07/1972, vol.124, n.899, nonché trascritto il 5/7/1972 al n. 28216 (si cfr. **all. 8**, atto di compravendita).

Tuttavia, come già accennato in precedenza a seguito di domanda di concessione edilizia a sanatoria n. 0330133309 del 30/09/1986, per variazione di destinazione d'uso e modifiche interne, l'immobile risulta essere riportato in catasto ad uso ufficio, con denuncia di variazione n. 238 datata 13/12/1986. La concessione edilizia a sanatoria è stata rilasciata con provvedimento n. 609/91 – 1870 il 11/04/1991.

Inoltre in data 26/6/2018, prot.n. 0034765, veniva trasmessa allo scrivente preliminarmente al sopralluogo, una C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in “sanatoria” depositata presso il Comune di Putignano per diversa distribuzione interna delle murature con relativa comunicazione per fine lavori in data 30/8/2018, prot. n. 4577, per i quali è stata poi richiesta dal suddetto Comune una integrazione in data 13/9/2018.

La documentazione integrativa veniva consegnata dal tecnico incaricato successivamente in data 11/10/2018, prot.n. 54128, all'ente preposto.

A tal fine si cfr. **all. 9**, CILA, comunicazione fine lavori, raccomandata del Comune e relativa risposta con documentazione integrativa.

*4. ad allegare il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Si allega il certificato di destinazione urbanistica relativa alla particella 1068



del foglio 35, ricadente in zona tipizzata “B1 residenziali urbane dense” (si cfr. **all. 10**).

5. *determinare il valore degli immobili. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% e precisando tali adempimenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

La superficie complessiva dei beni è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato (D.P.R. n. 138/98).

Pertanto, il tecnico incaricato ha indagato sulla toponomastica dei luoghi oggetto della perizia e ha effettuato i relativi sopralluoghi e gli opportuni accertamenti di rito al fine di constatare lo stato dei luoghi, la consistenza, l'ubicazione e l'attuale stato d'uso degli immobili in argomento.

Dopo di ch  la superficie commerciale, successivamente utilizzata per la determinazione del valore di mercato,   uguale, in questo caso, alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ossia pari a 218,00 mq.

Per quanto riguarda il criterio di stima, è stato utilizzato quello sintetico-comparativo, generalmente più adottato anche dall’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari e così come indicato nei testi di “Stima degli immobili” edito da Flaccovio e “Come si Stima il valore degli immobili” edito da Il Sole 24 ore, basato su una ricerca di mercato mirata ad individuare immobili similari di valore noto, cui fare riferimento per il calcolo del più probabile valore unitario da applicare al bene di che trattasi, tenuto conto di alcuni coefficienti di ragguaglio ovvero delle caratteristiche estrinseche [qualità, disponibilità e adeguamento ubicazionale (beni direttamente comparabili tra loro, ma di diversa ubicazione sul territorio comunale), caratteristiche particolari del centro abitato, viabilità, distanze dai servizi principali ecc.] ed intrinseche (obsolescenza, redditività, finiture estetiche ed impiantistiche ecc.);

E’ stata inoltre compiuta un’analisi degli atti amministrativi e di provenienza del bene, dei documenti catastali, delle sue caratteristiche urbanistico-edilizie, tali da evidenziare i vincoli e le circostanze che possono determinare variazioni sostanziali del suo valore.

Per confermare il suddetto valore, lo scrivente, tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui gli immobili si trovano, lo stato di conservazione degli stessi, il livello delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche, sulla base delle indagini conoscitive del mercato immobiliare della zona, ha consultato, le quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, del listino della Camera di Commercio di Bari e del borsino immobiliare.

Tuttavia per la tipologia terziaria (categoria uffici) le quotazioni immobiliari non risultano essere disponibili (si cfr. **all. 11** listino immobiliare della Camera di Commercio di Bari - anno 2018, banca dati dell’Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre anno 2018 (<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) e nella banca dati del borsino immobiliare, anno 2019 - ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)).

Orbene lo scrivente, a questo punto, ha ritenuto opportuno effettuare la stessa ricerca tra i Comuni limitrofi a quello di Putignano per verificare la possibilità di trovare valutazioni di immobili ad uso terziario analoghi, aventi le stesse caratteristiche, e poter quindi effettuare le opportune valutazioni per calcolare valori assimilabili di mercato.

In particolare si è ritenuto opportuno desumere i dati relativi agli uffici professionali per il suddetto comune estrapolandoli da quelli relativi al Comune di Castellana Grotte (essendo entrambi paesi facenti parte della Valle d'Itria e distanti appena che 6 Km. l'uno dall'altro) e facendo riferimento, quindi, ai valori unitari riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (si cfr. **all. 12**), si potranno effettuare i seguenti calcoli:

#### Castellana Grotte

O.M.I. (abitazioni civili): valore min. 1.150 €/mq – valore max 1.450 €/mq

Valore medio:  $(1450+1150):2 = 1.300,00$  €;

O.M.I. (uffici): valore min. 940 €/mq – valore max 1.150 €/mq

Valore medio:  $(1150+940):2 = 1.045,00$ .

Da quanto sopra si evince un decremento differenziale medio tra immobili ad uso residenziale ed uso terziario pari a:

$$1.300,00 \text{ €/m}^2 - 1.045,00 \text{ €/m}^2 = 255,00 \text{ €/m}^2.$$

Infatti, va specificato a tal proposito che il costo di costruzione non è caratterizzato dallo stesso grado di variabilità dei valori di mercato, ma è più stabile territorialmente, quindi applicando il suddetto decremento anche per il

Comune di Putignano (si cfr. **all. 13**) si avranno i più probabili valori unitari degli uffici (min/max) relativamente all'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Merc. Imm.)

#### Putignano

Valore O.M.I. abitazioni civili: 1.150 €/mq (valore min.); 1.500 €/mq (valore max)

valore min. Uffici:  $1.150,00 \text{ €/mq} - 255,00 \text{ €/mq} = 895,00 \text{ €/mq}$ ;

valore max Uffici:  $1.500,00 \text{ €/mq} - 255,00 \text{ €/mq} = 1.245 \text{ €/mq}$ ;

**Valore medio OMI:**  $(1.245,00 + 895,00):2 = 1.070,00 \text{ €/mq}$ .

Alla luce delle sopra riportate considerazioni, tenuto conto dei fattori:

- ascendenti: posizione di pregio dal punto di vista localizzativo (essendo nelle estreme vicinanze dell'Ospedale e della villa Comunale) e della conformità edilizia (abitabilità);
- discendenti: stato d'uso, anno di realizzazione nonché della superficie ampia dalla quale ne deriva una minore commercializzazione;

si ritiene, appunto, che si possa considerare il valore medio pari a **1.070,00 euro/mq**.

Dopo di che il suddetto valore relativo all'ufficio dovrà essere moltiplicato per tre coefficienti di differenziazione (coefficiente di zona ( $\delta$ ), coefficiente di edificio ( $\Delta$ ) e coefficiente di alloggio ( $\Omega$ )) che permettono di correggere le quotazioni medie dei listini utilizzati, con l'intento di stabilire con la maggiore approssimazione possibile la quotazione reale del bene.

Orbene, effettuati gli opportuni calcoli (si cfr. **all. 14** in cui sono riportati i risultati dell'algoritmo di valutazione con il dettaglio dei coefficienti correttivi), si otterrà il seguente valore unitario dell'immobile :

$$V_u = V_m \times \delta \times \Delta \times \Omega: = 1.070,00 \times 1,738 \times 0,994 \times 0,575 = \text{€ } 1.063,00$$

A tale proposito si fa presente che tali coefficienti correttivi, pur essendo riferito agli alloggi, vengono considerati in quanto l'immobile *de quo* ha avuto l'attuale destinazione d'uso a seguito di una ristrutturazione di due appartamenti.

Inoltre, il sottoscritto c.t.u., grazie all'ausilio dell'avv. Frasso, è riuscito ad acquisire il seguente atto notarile (si cfr. **all. 15**) riferito ad un immobile simile per destinazione d'uso, anno di costruzione ed ubicazione all'ufficio oggetto della presente relazione, distanza 700 m. dall'immobile oggetto della presente relazione: atto di compravendita del 21/10/2016, relativo ad un ufficio a piano terra in via Antonelli nn. 17 e 19, avente una superficie catastale pari a 105 mq, risalente al 1968 la cui vendita è stata fissata in € 85.000,00 (valore unitario €/mq **809,52**).

Infine, effettuando una media tra i predetti due valori unitari, seppur riferiti a periodi diversi, ma preso atto che le transazioni in quel Comune appaiono alquanto calmierate e al ribasso, risentendo quanto mai della crisi del mercato immobiliare, si otterrà il più probabile valore unitario dell'immobile di proprietà del sig. **XXXXXXXXXX**:

$$(1.063,00+809,52):2= 936,26 \text{ arrotondabile per eccesso ad } \mathbf{\text{€ } 950,00 \text{ mq}}$$

Pertanto tale valore unitario, moltiplicato per la superficie, consentirà di ottenere il più probabile valore commerciale della suddetta unità immobiliare:

$$218,00 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 207.100,00.$$

Dopodiché effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%), così come precisato dal quesito posto dal Giudice, si otterrà il seguente importo:

$$\text{€ } 207.100,00 \times 0.85 = \mathbf{\text{€ } 176.035,00}$$

ottenuto per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Invece, per quanto riguarda il negozio posto a piano terra, pertinenziale

all'ufficio sovrastante e tenuto conto dei seguenti fattori:

- ascendenti: posizione di pregio dal punto di vista localizzativo (essendo un locale commerciale nelle estreme vicinanze dell'Ospedale e della villa Comunale) ed appetibile commercialmente essendo di piccole dimensioni;
- discendenti: necessita di una completa manutenzione straordinaria con particolare riferimento all'impianto elettrico ed idrico-sanitario con relativa tinteggiatura delle pareti (tuttavia la spesa risulterà alquanto contenuta essendo di piccole dimensioni);

e sulla base delle indagini conoscitive del mercato immobiliare della zona, lo scrivente ha consultato sul sito web, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare ed ha stabilito il seguente valore unitario medio: **1.550,00 €/mq** (si cfr. **all. 16** banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre anno 2018 (<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) e nella banca dati del borsino immobiliare-anno 2019 - ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))).

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie, consentirà di ottenere il più probabile valore commerciale della suddetta unità immobiliare:

negozio (foglio 35, part. 1068, sub 2): 23 mq X 1.550,00 €/mq = € 35.650,00;

Dopodiché si ritiene opportuno cautelativamente effettuare anche in questo caso un abbattimento forfettario (pari al 15%), conseguendo di fatto il seguente importo finale:

$$35.650,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = \text{€ } \mathbf{30.302,50}$$

ottenuto per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti.

I suddetti immobili essendo definibili come strumentali per natura, nel caso di vendita a soggetti titolari di partita IVA, si ritiene si debba applicare l'aliquota IVA in misura ordinaria.

Infine per quanto riguarda gli oneri condominiali, l'avv. Frasso ha comunicato con *e-mail* del 13 maggio u.s. che il rag. XXXXXXXXX risulta essere in regola con i relativi pagamenti (si cfr. **all. 17**).

Bari, 22/5/2019

IL C.T.U.  
ing. Antonio Cecinati

Ai sigg.  
XXXXXX  
XXXXXX .....  
via Massimo D'Azeglio n. 5  
Putignano (BA)

p.c. Avv. Franca Leuci  
Liquidatore procedura

Avv. Giuseppe Frasso  
Difensore dei sigg.ri Xxx-Xxx

Oggetto: Tribunale Civile di Bari (Giudice dott.ssa Pasculli) – Procedura di Liquidazione del Patrimonio - EX ART. 14 TER L. N.3/12 - **R.G. N.3937/2015 V.G. XXXXX / XXXXXX** (controdeduzioni).

**p r e m e s s o**

- che lo scrivente è stato nominato c.t.u., nella procedura Xxx / Xxx, in data 4/4/2016, il cui incarico ha per oggetto la stima degli immobili di proprietà dei suddetti coniugi, siti in Putignano (BA) e in Ovindoli (AQ), sottoposti a liquidazione;
- che in data 10/10/2016 lo scrivente depositava una prima relazione riguardante gli immobili siti in Ovindoli per i quali in data 02.08.2017 si procedeva alla vendita notarile dopo assegnazione con mezzi competitivi;
- che in data 22/5/2019 lo scrivente depositava una seconda relazione avente ad oggetto la stima di alcuni degli immobili siti in Putignano e precisamente dell'ufficio (cat. A/10) sito a piano rialzato di via dei Cappuccini, 71/f e del negozio (cat. C/1) pertinenziale sito a piano terra, alla via dei Cappuccini, 71/e;
- che in riferimento alla stima resa in data 22/05/2019 l'avv. Frasso trasmetteva allo scrivente con pec del 9/7/2019, *osservazioni* formulate dai sigg. XXXXX e XXXXX (allegate alla presente), con le quali hanno paventato una "sottovalutazione" nella stima immobiliare effettuata per l'immobile avente cat. A/10;

**r i l e v a t o**

- che le modalità ed i termini con cui sono giunte le suddette osservazioni (pec giunta dalle parti in causa 56 gg. dopo l'invio della relazione), risultano non solo irrituali e tardive, ma altresì non supportate da alcuna documentazione tecnica comparativa di



quanto posto a base delle proprie osservazioni, oltre che formulate genericamente senza alcun criterio tecnico/specialistico;

- che il c.t.u. si è relazionato con la liquidatrice Avv. Franca Leuci che, preso atto di quanto sopra rilevato, ha invitato lo scrivente a fornire il presente chiarimento.

Tutto ciò premesso il sottoscritto c.t.u. formula le seguenti precisazioni.

Innanzitutto appare fondamentale sottolineare che il “costo di riproduzione” (il costo per riprodurre oggi un bene già costruito in passato), metodo utilizzato dallo scrivente per valutare l’immobile *de quo* sito nel Comune di Putignano alla Via Cappuccini civ.71/f, è uno dei criteri fondamentali su cui si basa la disciplina dell’estimo ossia una procedura atta a determinare il più probabile valore del bene che si basa su elementi razionali a carattere scientifico.

Orbene effettuati gli opportuni ragionamenti ed i relativi calcoli matematici si è ottenuto il valore unitario medio del predetto bene, dopo di che lo stesso è stato moltiplicato per tre coefficienti di differenziazione (coefficiente di zona ( $\delta$ ), coefficiente di edificio ( $\Delta$ ) e coefficiente di alloggio ( $\Omega$ )) che hanno permesso di correggere la quotazione media, con l’intento di stabilire con la maggiore approssimazione possibile la quotazione reale del cespite.

Infine il risultato finale è stato confrontato con il valore immobiliare riportato in un atto notarile risalente alla fine dell’anno 2016 (consegnato dall’avv. Frasso) e riferito ad un immobile simile per destinazione d’uso, anno di costruzione ed ubicazione, distante appena 700 m. dall’immobile oggetto della presente relazione e con i pareri di agenzie immobiliari locali.

Diversamente, alle osservazioni dei debitori, si rammenta, non sono allegate gli atti compravendita, essenziali per poter confrontare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima (i sigg. XXXXX / XXXX citano rogiti alquanto datati - 2007 e 2014 - e di immobili posti, tra l’altro, a piano terra).

Pertanto alla luce delle sopra riportate considerazioni lo scrivente ravvisa l’impossibilità di esprimere alcun parere in merito.

Tuttavia si precisa, altresì, che trattandosi di un immobile per il quale non si ravvedono possibili “vizi occulti”, essendo le difformità sanate di recente, lo scrivente ritiene che si possa, procedere alla vendita dello stesso, così come richiesto dai sigg. Xxx, senza considerare l’ulteriore abbattimento forfettario (pari al 15%), così come previsto per i procedimenti di esecuzione immobiliare, ossia per un importo complessivo pari ad €

————— DOTT. ING. ANTONIO CECINATI —————

**207.100,00** (sebbene per completezza si suggerisce la verifica di eventuali oneri condominiali).

Tanto precisato e rimanendo a disposizione dell'on. Giudice delegato per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si inviano distinti saluti.

Bari, 25/7/2019

IL C.T.U.  
Ing. Antonio Cecinati