



Tribunale di Bari
Sezione Esecuzioni Immobiliari



RGE n. 470/2023



Pop NPLS2018 Srl e per essa la mandataria Cerved credit management
Spa vs Sigg



Risposta ad alcune precisazioni richieste dal Custode Avv. Lara Petruzzi



Egr. Sig. Giudice : Dott.ssa Marisa Attollino



Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice

Dott.ssa Marisa Attollino

RGE n. 470 /2023

Pop NPLS2018 Srl e per essa la mandataria Cerved credit management

Spa vs

Sigg

Risposta ad alcune precisazioni richieste dal Custode Avv. Lara Petruzzi

Il sottoscritto Ctu Ing. Giuseppe Viterbo, in seguito al deposito all'Ufficio della consulenza tecnica d'Ufficio per la procedura esecutiva in epigrafe ed alla trasmissione della stessa alle parti, ha ricevuto la richiesta di alcune precisazioni da parte del Custode Avv. Lara Petruzzi (all. n.1), la cui risposta alle stesse è in buona parte già contenuta all'interno della consulenza depositata.

1. Difformità urbanistiche e catastali

Le difformità urbanistiche e catastali riscontrate relativamente all'immobile de quo possono essere regolarizzate attraverso il pagamento delle sanzioni pecuniarie da corrispondere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggi (€ 2.034,00), al Comune di Bitonto (€ 1.032,00) come da comunicazioni ricevute ed allegate alla consulenza tecnica, **attualmente a carico** dei Sigg. Debitori in qualità di comproprietari dell'immobile, avendo il Ctu altresì indicato il costo indicativo delle spese tecniche per l'attività del tecnico incaricato per l'elaborazio-

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli,19 70123 Bari

Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it

Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E - Partita I.V.A. 04672740729



ne dei documenti/pratiche edilizie da presentare agli uffici competenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate (al Catasto solo la planimetria da aggiornare) per un costo complessivo tra le suddette sanzioni pecuniarie e spese tecniche intorno ad € 5.000,00.

Il suddetto importo complessivo di € 5.000,00 è stato correttamente portato in detrazione dal Ctu dal possibile valore di mercato dell'immobile per riportarlo ad una condizione di "regolarità" sia urbanistica che catastale (difformità della planimetria catastale), applicando successivamente l'abbattimento del 15% disposto dall'Ufficio.

Pertanto, il Ctu ritiene di aver già correttamente indicato l'importo extra e/o aggiuntivo di € 5.000,00 rispetto al valore di aggiudicazione all'asta, che salvo Sua diversa e superiore opinione, per quanto sopra espresso dovrebbe essere a carico del futuro proprietario e/o acquirente dell'immobile; a tal riguardo, in maniera cautelativa sarebbe opportuno indicare nell'avviso di vendita l'entità e la motivazione del suddetto importo, come **costo extra e/o aggiuntivo** rispetto all'importo di **aggiudicazione all'asta**, già indicato nella ctu oltre alle sottostanti pendenze condominiali.

2.Pendenze condominiali

L'immobile de quo NON fa parte di un Condominio nel senso classico termine, atteso che lo Studio Palmiotto interpellato dal Ctu su indicazione del Sig.

si occupa soltanto della gestione e/o ripartizione delle spese/costi dell'acqua potabile . essendo da un punto di vista idrico l'immobile de quo collegato al Condominio di Via Amedeo n.38, Bitonto

In seguito alla richiesta del Ctu presso lo studio Palmiotto ed alla conseguente risposta (all. n.2), si informa per opportuna conoscenza che l'importo complessivo delle quote inavase relativamente ai consumi idrici ammonta ad € 1.377,61 di cui , come richiesto dal ctu, € 613,36 afferente agli ultimi due anni.

In base informazioni ricevute, NON sussiste un'amministrazione dei costi legati alla pulizia delle scale e/o consumo della luce, e/o altro.

3.Eventuale edilizia convenzionata e/o agevolata

L'immobile oggetto di valutazione, in ragione dell'epoca di edificazione, della sua ubicazione nel centro storico di Bitonto ed alle informazioni ricevute dal Comune di Bitonto, si conferma che certamente **NON** rientra nel campo dell'edilizia agevolata e/o convenzionata.

4.Descrizione dell'immobile in gran parte già riportata nella Ctu depositata

Il Ctu Ing. Giuseppe Viterbo, nel rispetto dell'ordinanza di nomina ritiene di aver già espresso e/o rappresentato, in maniera esaustiva e come richiesto “.. **una descrizione sommaria..**” dell'immobile, corredata da un'ampia e dettagliata documentazione fotografica associata alla planimetria aggiornata e/o redatta ex novo, avendo **già** riportato nella relazione depositata le seguenti utili /importanti informazioni quali : l'ubicazione del piano, la tipologia costruttiva dell'immobile, il buono stato di conservazione, l'altezza dei vani, la superficie utile netta e/o di calpestio, la superficie commerciale, la presenza di finestre e di un terrazzino, Serramenti a risparmio energetico, il tipo di pavimentazione, l'esistenza di un bagno cieco senza areazione e del controsoffitto, assenza dell'impianto elevatore, l'esistenza dell'impianto gas, dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori, dell'impianto idrico fognario ed elettrico, trattandosi di un appartamento che è stato oggetto di un intervento ristrutturazione.

Tuttavia, in aggiunta a quanto sopra già indicato, si potrebbe aggiungere le seguenti informazioni :

Ingresso frontale nell'immobile rispetto al pianerottolo di piano;

Ampia scala in muratura di collegamento tra il piano terra/cortile ed i piani superiori, evidenti anche dalle foto riportate sulla ctu.

Ritenendo di aver risposto alle precisazioni richieste dal Custode dell'immobile, il Ctu La ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni evenienza.

Bari, 31.01.2025

Con Osservanza

Ctu Ing Giuseppe Viterbo