



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento di esecuzione immobiliare N° 83/2025 R.G.E.



Giudice dell'esecuzione: Presidente Dott. Antonio RUFFINO



RELAZIONE DI STIMA



Creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Debitori: ***** **** + 1



RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

1



RELAZIONE DI STIMA	3
1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	9
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	11
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	12
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	15
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	17
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	18
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	21
9) LOTTO UNICO	23
9.1) SCHEDA IMMOBILE	23
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	23
9.1.2) Ubicazione e geografia	24
9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile	25
9.1.4) Stato di possesso	26
9.1.5) Spese condominiali	26
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	26
9.2.1) Superficie commerciale del lotto	27
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	28
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	28
9.3.2) Stima del valore di mercato	28
9.3.3) Due diligence	33
9.3.4) Risultati della valutazione	35
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	36
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI	36
ALLEGATI	38

RELAZIONE DI STIMA

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il Presidente Dott. Antonio RUFFINO nominava in data 13.05.2025, quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Spallanzani civ. 39, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 83/2025, promosso** da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, c.f. 09339391006, rap-presentata e difesa dall'avv. Massimo D'Arcangelo (C.F. *****), pec: massimo.darcangelo@pec.giuffre.it, **contro i sigg. ***** ******, nato a Bari il 19.11.1956, c.f. ***** , residente in Turi (BA) alla Strada Sammichele n.7 e ***** **** nata a Bari il 13.08.1960, c.f. ***** , sempre residente in Turi alla strada Sammichele n. 7.

Al momento della nomina del sottoscritto, veniva nominato quale Custode il notaio Tommaso MESSA.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della perizia di stima:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

3

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizione si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

4

nella detta certificazione.

- Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice e comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567c.p.c. con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e 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;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ev idenzi 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; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. 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 o nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti 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; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

locazione, ove possibile lo al legghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato o al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

8

legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rfr o zip

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 13.05.2025 da parte dell'Ill.mo Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino è avvenuta la nomina dell'Ing. Giovanni MELILLO, quale esperto stimatore, e dell'avv. Giovanni Chicco, quale custode.

In data 15.05.2025 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO per via telematica.

A seguito di apposita comunicazione agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato veniva fissato per il giorno 29.05.2025 alle ore 10.00 l'inizio delle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito in Turi alla Strada Sammichele, civ. 7 è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

In quella data il sopralluogo si è potuto accedere al bene di cui all'atto di pignoramento, il cui accesso è stato acconsentito dai debitori esecutati

A seguito del sopralluogo e dallaverifica della documentazione catastale fornita dai creditori procedenti si è potuto constatare che i beni di cui all'atto di pignoramento sono nelle disponibilità dei debitori esecutati, che lo occupano come residenza abituale.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

9

Si è proceduto quindi ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento.

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali e delle planimetrie catastali.

Allegato n.1: Estratti di mappa, visure storiche ventennali, planimetrie catastali, elaborati planimetrici

- Gli Uffici Tecnici della Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Turi, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

Allegato n.2: Accesso agli atti al comune di Turi

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché la certificazione notarile prodotta per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dalla certificazione notarile prodotta, oggetto della procedura esecutiva immobiliare come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13.02.2025 al. n° reg. gen. 7609 e n° reg. part. 5814, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:

- 1) Abitazione di tipo civile in via Sta da Vecchia Sammichele piano 3, consistenza 6 vani, identificato al N.C.E.U. al foglio 21 particella 1261 sub. 8**

Lo scrivente ha potuto analizzare la certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

In ragione di quanto riportato nel certificato suddetto datato 17.02.2025 e a firma del Notar Mari a Landolfo con studio in Napoli, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva appartiene in piena proprietà ai debitori esecutati con quota ½ cadauno in comunione dei beni. Ad essa è pervenuta percompravendita del 01.12.2003 dai sig.

e , con atto a firma del Notar Reboli

Francesco con studio in Altamura trascritto in Bari in data 04.12.2003 ai n. 54892/38538.

Dalla certificazione notarile fornita l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

- **trascrizione Verbale di pignoramento immobili**, presentata presso la Conservatoria di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7609/5814 in data 13.02.2025 a favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma; contro: *****
**** nato in Bari il 19.11.1956 per diritti di piena proprietà pari a ½ e
nata in Bper diritti di piena proprietà pari a ½.

- **iscrizione ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mu tuo presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 18.01.2012 ai nn. 2285/234 per n otar Fornaro Ernesto in Bari rep. 183138/31670 - a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma; contro: ***** **** nato in Bari il 19.11.1956 per diritti di piena proprietà pari a ½ e nata in Bari il 13.08.1960 per diritti di piena proprietà pari a ½.

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato il seguente beni oggetto di pignoramento intestato ai debitori esegutati:

Abitazione civile: al N.C.E.U. di Turi al foglio 21 particella 1261, subalterno 8, categoria A/2 (civile abitazione), in via strada vecchia Sammichele Piano 3 interno 7, classe 2, consistenza 6 vani sup. catastale 125 mq, sup.catastale escl. aree scop. 120 mq,rendita catastale euro 526,79 (proprietà: quota di 1/2 cadauna in comunione dei beni in favore di ***** ****, c.f. ***** , nata a Bari il 13.08.1960 e ***** ****, c.f. ***** , nato in Bari il 19.11.1956

Si riportano di seguito uno s tralcio dell'estratto di mappa catastale e delle planimetria catastale delle unità immobiliari così in atti all'Agenzia del Territorio.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

12

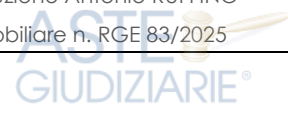


Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Turi - Foglio 21, Particella 1261



Data presentazione: 02/04/1973 - Data: 28/05/2025 - n. T113380 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

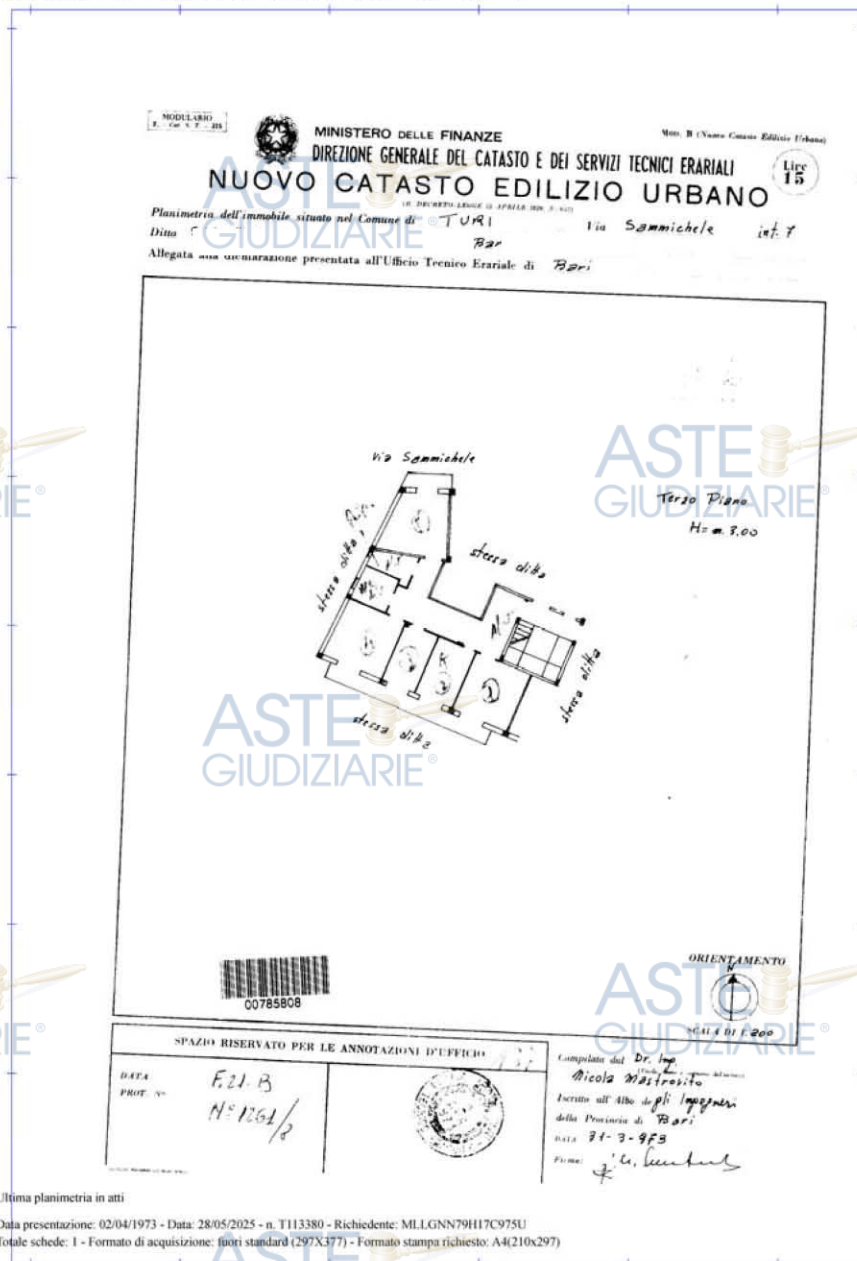


Fig.n.2: Planimetria catastale – N.C.E.U. Comune di Turi - Foglio 21, Particella 1261 sub. 8

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile presenta alcune difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di una piccola veranda.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici della Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Turi, dall'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia edificatoria dell'immobile oggetto di procedura.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stato realizzato con più titoli abilitativi e precisamente come di seguito elencati:

- C.E. n. 23 del 1961 intestata a
- C.E. n. 63 del 1966 intestata a
- C.E. n. 50 del 1966 intestata a
- C.E. n. 83 del 1968 intestata a

Con le prime n. 3 concessioni edilizie venivano edificati il piano interrato, il piano terra ed il piano primo. Con l'ultima concessione veniva invece autorizzato la restante parte in sopraelevazione.

All'interno della ultima Concessione Edilizia visionata ed estratta dalla documentazione in atti al Comune di Turi non erano presenti allegati grafici.

Circa l'autorizzazione di Abitabilità questa veniva rilasciata dal Comune di Turi in data 29.12.1972.

In merito alla conformità urbanistica e edilizia dell'immobile quindi non avendo il sottoscritto rinvenuto grafici per il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto, essendo comunque dotato l'intero fabbricato di dichiarazione di abitabilità, ne consegue che la planimetria autorizzata coincide con quella di primo impianto catastale.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

15



A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile presenta alcune difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di una piccola veranda.



RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si riporta di seguito la definizione e la descrizione del lotto individuato per la vendita.

6.1) UNICO LOTTO

Il lotto unico di vendita, situato nel Comune di Turi (BA) alla Strada vecchia per Sammichele interno 7 piano 3, è costituito da un appartamento a piano terzo

L'unità immobiliare è individuata al N. C.E.U. del Comune di Turi (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Via
Appartamento	21-1251	8	A/2	Abitazione civile	Strada vecchia per Sammichele interno 7 piano 3

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il *valore di mercato* è *l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

18

- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato).

Il **market comparison approach** (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili,

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

19

che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili recentemente compravenduti.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Turi è attivo un buon mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.**

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

20

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✚ la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- ✚ le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- ✚ le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto si riferisce alla quantificazione della SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

21

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

9) LOTTO UNICO

9.1) SCHEDA IMMOBILE

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	
Denominazione	Immobile Appartamento
Ubicazione	Strada Vecchia per Sammichele civ. 7 Interno 7 piano 3 Turi (BA)
Identificativi catastali	Foglio 21, Particella 1291, Sub 8
Destinazione	Abitazione civile
Proprietà	***** ** e ***** **
Superficie Commerciale	125,95 m ² (SEL)
Stato di occupa- zione	Usato come abitazione dai de- bitori



Tabella n.2: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto unico individuato per la vendita è situato nel Comune di Turi (BA) in via Strada Vecchia per Sammichele civ. 7

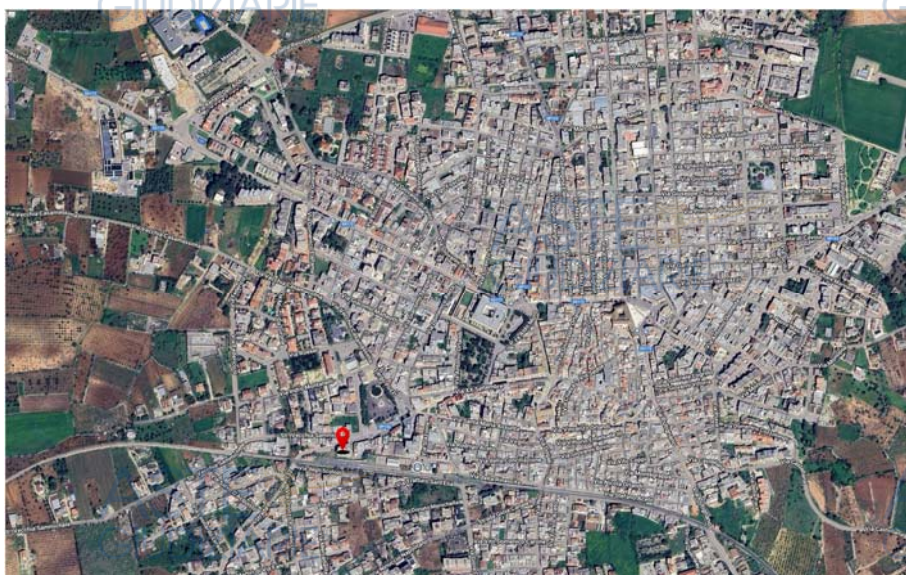


Fig. n.3: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

B1: Centrale

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre dell'anno 2024):

- per la tipologia abitazioni di tipo civile i valori di mercato sono compresi tra un minimo di 750,00 €/m² ed un massimo di 1.100,00 €/m²;

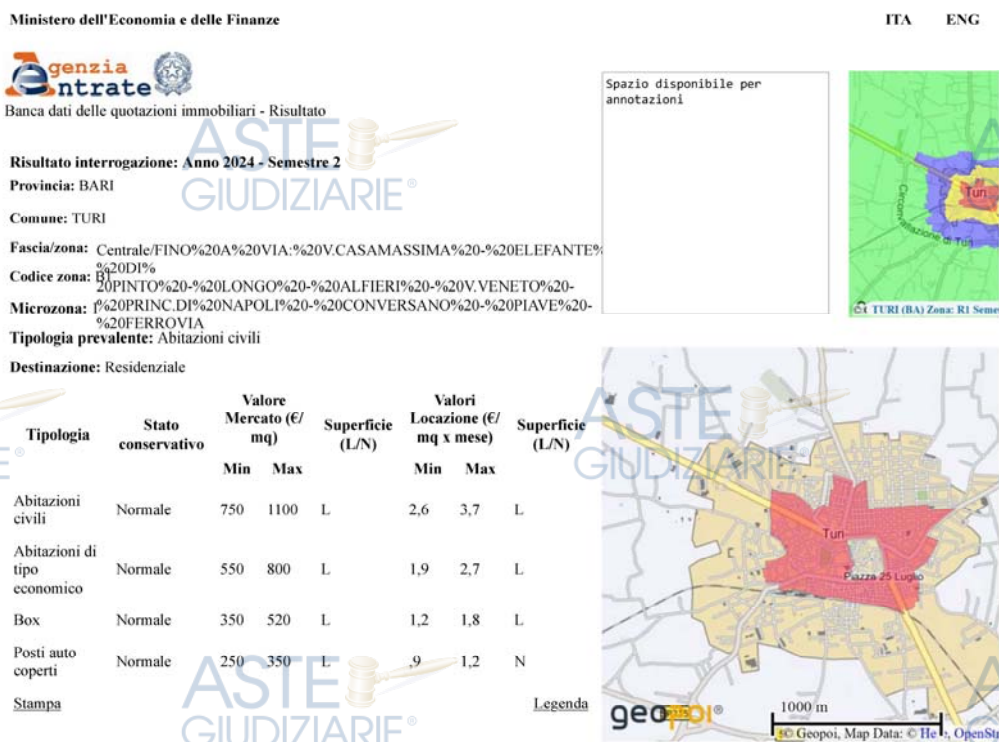


Fig. n.4: Zona OMI B1

9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

L'unità immobiliare che costituisce il lotto unico di vendita è costituita da un appartamento al piano terzo. Il tutto rientra all'interno di un condominio non di recente costruzione (oltre 50 anni) ed in buono stato di manutenzione generale. Il fabbricato è stato realizzato con teli in calcestruzzo armato e solai piani in latero-cemento e si trova in una zona prevalentemente residenziale in prossimità del centro, di zone a verde e di molti servizi per la residenza.

Vi si accede da portone condominiale da via Strada Vecchia per Sammitelle, 7 mediante scale o ascensore condominiale.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

L'appartamento è costituito da una zona ingresso-disimpegno, un corridoio, una cucina, un grande soggiorno, due stanze da letto, n. 1 wc, un piccolo vano utilizzato come stileria e due balconi, uno dei quali è stato parzialmente trasformato in veranda.

L'appartamento è completo nelle finiture, con alcuni abenti in ottimo stato manutentivo ed altri che presentano necessità di piccoli ripristini (lesioni dell'intonaco); sono presenti tutti gli impianti idrici-fognari, termici ed elettrici. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale con terminali a parete in ghisa. Le pavimentazioni sono in gres, gli infissi in alluminio a taglio termico, vetro singolo.

Il portone di ingresso dell'appartamento è in legno massello.

9.1.4) Stato di possesso

L'unità immobiliare è usata come abitazione principale dai debitori eseguiti

9.1.5) Spese condominiali

Da quanto comunicato a mezzo mail dalla società " **Amministrazione Condomini S.a.s. di Percoco Paolo & C.** " non vi sono al 25.09.2025 pagamenti arretrati di alcun genere negli ultimi due anni e non sono previsti o in corso di esecuzione dei lavori di natura condominiale. Le spese condominiali/annue per l'unità abitativa oggetto di procedura esecutiva ammonterebbero a circa 450 euro/anno

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

RELAZIONE DI STIMA

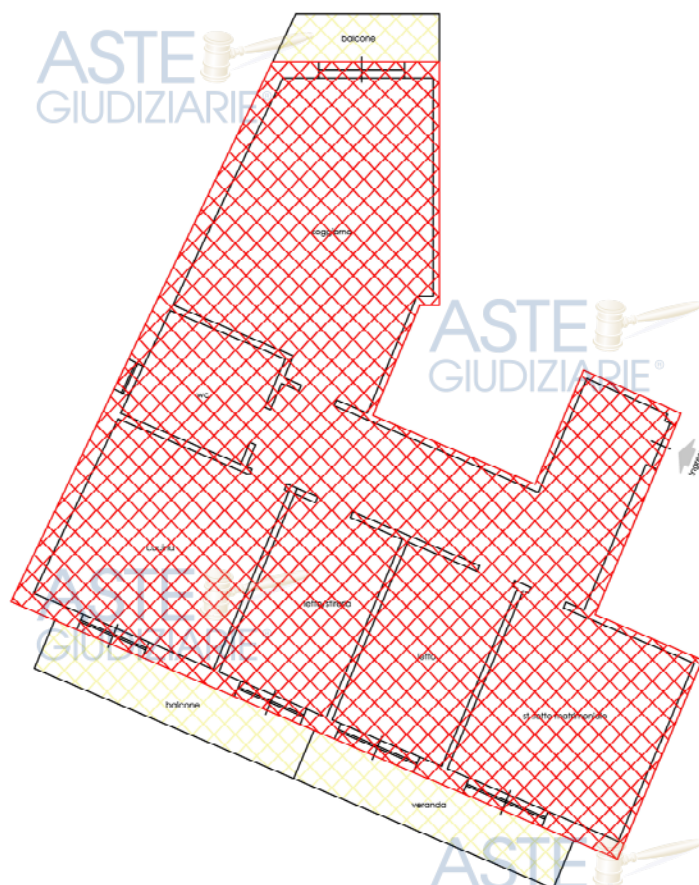
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

26

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito e ove non rilevate dalle planimetrie catastali

9.2.1) Superficie commerciale del lotto

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.



RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

CONSISTENZA LOTTO			
Metodo di misura	Rilievo		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice metrico	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	121	1,00	121
Balconi, Veranda	16,5	0,3	4,95
Totale Superficie Comm. (m²)		125,95	

Tabella n.3: Tabella consistenza lotto

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del Market Comparison approach.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione, ha evidenziato che nell'area è attivo un **discreto mercato di compravendita**.

9.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "market comparison approach" e risulta conforme agli Internazionali Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

28

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo un **discreto mercato di compravendita di immobili simili**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di due immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

I due immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

■ **COMPARABILE A**, appartamento a piano terzo composto da quattro vani più accessori sito in Turi alla via Pinto civ. 4, atto di compravendita del 24.10.2023 (*Allegato n.3*);

■ **COMPARABILE B**, appartamento a piano primo composto da quattro vani e accessori con box a uso sito in Turi alla via Nicola Colapinto civ. 22, atto di compravendita del 31.03.2023 (*Allegato n.4*);

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Via Pinto civ. 4
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento posto al piano terzo composto da quattro vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	222,70 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.3</i>
Data	24.10.2023
Prezzo	139.000,00 euro

Tabella n.4: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Via Nicola Colapinto civ. 22
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento al piano primo composto da quattro vani più box auto
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	133,40 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.4</i>
Data	31.03.2023
Prezzo	80.000,00 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile B

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, la superficie principale, lo stato di manutenzione, la qualità impiantistica valutata con riferimento al consumo energetico dell'unità immobiliare.

■ **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno. (ind DATA=-2,47%)

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

■ **Superficie principale (SUP):** la superficie principale rientra nel calcolo della superficie principale e corrisponde a quella dei vani al lordo delle murature che vengono computate per intero se esterne sino a 50 cm e per metà se in condivisione. Unità di misura: m².

■ **Superficie balconi (Sbal):** la superficie dei balconi è una delle superfici secondarie dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Superficie cantine (Scan):** la superficie della cantina è una delle superfici legate alle pertinenze dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Superficie autorimessa (Srim):** la superficie della cantina è una delle superfici legate alle pertinenze dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

TABELLA DATI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI S		UBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	139.000,00 €	80.000,00 €	
Data	23 23		0
SUP Principale	190,00 103,	00	121,00
SUP Balcone/Verand.	109,00 28,	00	16,50
Sup. Cantina	0,00 24,	00	
SUP. Autorimessa	0,00 40,	00	
SUP Commerciale 22	2,70	133,40	125,95

Tabella n.6: Tabella dei dati

Si riporta di seguito la tabella dei prezzi marginali elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (subject).

PREZZI MARGINALI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI S		UBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	139.000,00 €	80.000,00 €	
Data	286,32 €	164,79 €	

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

SUP Principale	624,16 €	599,70 €	
SUP Principale	599,70 €	599,70 €	
SUP Balcone	179,91 €	179,91 €	
Sup. Catina	149,93 €	149,93 €	
SUP. Autorimessa	239,88 €	239,88 €	

Tabella n.7: Tabella analisi prezzi marginali

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI S		UBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	139.000,00 €	80.000,00 €	
Data	- 6.585,31 €	- 3.790,10 €	
SUP Principale	- 41.379,31 €	- 10.794,60 €	
SUP Balcone	- 16.641,68 €	- 2.068,97 €	
Sup. Catina	- €	- 3.598,20 €	
SUP. Autorimessa	- €	- 9.595,20 €	
	74.393,70 €	71.742,13 €	73.067,92 €

Tabella n.8: Tabella di valutazione

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a: 3,70%

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = 5\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO "unico" oggetto della presente procedura è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e di gnità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a 73.067,92 €

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per il "LOTTO UNICO" di vendita è pari alla somma arrotondata di € 73.100,00 (euro settantatremilacento,00).

9.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ IMMOBILE

Conformità

Analisi della provenienza dei beni

-

L'immobile "appartamento a piano terzo" della presente procedura

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

esecutiva appartiene ai debitori con quota di ½ cadauna in comunione dei beni. Il bene è pervenuto ai debitori per contratto di compravendita	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Libero
L'unità immobiliare "appartamento a piano terzo" al momento del sopralluogo era occupato dai soggetti debitori che la utilizzano come loro abitazione	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Difforme
L'unità immobiliare "appartamento a piano terzo" è difforme rispetto a quanto denunciato al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio, necessiterà di variazione planimetrica a seguito di sanatoria edilizia ai sensi art. 36 e 37 del DPR 380/01	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Difforme
L'unità immobiliare "appartamento a piano terzo" ricade in fabbricato condominiale che è stato realizzato con C. E. 23/61, C. E. 50/66, C. E. 63/66 e 83/68 rilasciate dal Comune di Turi. L'appartamento è difforme a quanto autorizzato e necessita procedura di sanatoria edilizia ai sensi artt. 36 e 37 del DPR 380/01.	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Presente
L'intero fabbricato in cui ricadono gli immobili è stato dichiarato agibile dal comune di Turi in data 29.12.1972	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 3.100

Tabella n.9: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sull'immobile

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
Vincoli ed oneri gravanti sui beni
- <i>trascrizione Verbale di pignoramento immobili</i> , presentata presso la Conservatoria di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7609/5814 in data 13.02.2025 a favore di: <u>Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma; con atto: ***** nato in</u>

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

Bari il 19.11.1956 per diritti di piena proprietà pari a 1/2 e nata in Bari il
per diritti di piena proprietà pari a 1/2.

- **iscrizione ipoteca volontaria** a concessione di garanzia di mutuo presentata presso
l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 18.01.2012 ai nn.
2285/234 per notar Fornaro Ernesto in Bari rep. 183138/31670 - a favore: Banca Nazio-
nale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma; contro: ***** **** nato in Bari il 19.11.1956
per diritti di piena proprietà pari a 1/2 e per diritti
di piena proprietà pari a 1/2.

Tabella n.10: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sul bene

9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla stima con il metodo del comparison approach (MCA)
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO unico costituito dall'"appartamento a piano terzo" il più probabile valore di mercato è pari a € 70.000 ,00 (diconsi in cifra tonda euro set tanta-mila,00)

VALORE DI STIMA IMMOBILE	Valore (€)
Stima	73.100.00
Costi di non conformità	3.100,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	70.000,00

Tabella n.11: Riepilogo della valutazione

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO UNICO costituito dall'immobile "Appartamento a rialza to con aut orimessa e deposit o" **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 59.500,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantamilacinquecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	70.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	10.500,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO ARROTONDATO (Prezzo base d'asta)	59.500,00

Tabella n.12: Adeguamenti e correzioni alla stima

10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla scrivente bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n. 83/2025, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

- effettuato ricerche presso gli Uffici Tecnici del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Turi, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;

- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili ed effettuate nella zona di interesse di quello da stimare.

- Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "stima del market comparis on approach" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto unico di vendita pari a € 70.000,00 (diconsi in cifra tonda euro settantamila,00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta per il lotto unico a € 59.500,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantovecimilacinquecento,00).

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 39 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

37



grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), lì data del deposito



Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Giovanni MELILLO



ALLEGATI

Allegato n.1: Estratto di mappa, visura storica ventennale, planimetria catastale

Allegato n.2: Accesso agli atti al comune di Turi

Allegato n.3: Atto di compravendita comparabile A

Allegato n.4: Atto di compravendita comparabile B

Allegato n.5: Allegato Grafico

Allegato n.6: Allegato fotografico

Allegato n.7: Attestato di prestazione energetica

Allegato n.8: Documentazione ricevuta da "Amministrazione Condomini S.a.s. di Percoco Paolo & C."

Allegato n.9: Atto di provenienza



RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

