

STUDIO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. Nicola Losacco  
Via Trilussa, n° 12  
70019 TRIGGIANO (BA)  
P.IVA 06882220723  
C.F. LSCNCL78M19A662R

---



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

*G.E. Presidente Dott. Nicola MAGALETTI*

*Esecuzione Immobiliare N. 221/2015 R. G. ESEC.*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*“MONTE DEI PASCHI DI SIENA*

*Contro*

*COPIA PER IL PRESIDENTE*



### **Premessa**

Nel corso dell'udienza del 23.07.2015, l'Ill.mo Sig. Presidente Dott. Nicola Magaletti nominava il sottoscritto Ing. Nicola Losacco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8609, C.T.U. nel procedimento d'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Esaminato l'oggetto della consulenza, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico assegnatogli e, prestato il giuramento di rito, s'impegnava a rispondere ai quesiti che gli erano posti.

Nel conferire l'incarico, il Sig. Presidente assegnava allo scrivente il richiesto termine di 45 giorni prima della prossima udienza per la consegna degli elaborati peritali e gli dava facoltà di esaminare ed eventualmente fare copia dal fascicolo in atti di documenti necessari.

### **Oggetto:**

Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in danno di (n. 221/2015 r. g. e.)

### **Quesiti:**

"Procedere alla stima dei beni pignorati e ai seguenti ulteriori accertamenti:

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente, sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico Erariale;

2. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la



---

coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

3. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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;

4. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

5. alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun edificio (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto



---

idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

6. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

7. individui lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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 di rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tal punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

8. individui i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri oneri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

-per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:



- Iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
  - Per eventuali difformità urbanistico-catastali;
  - difformità urbanistico-edilizie;
  - difformità catastali;
- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - eventuali cause in corso;
- la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15 %) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatorie (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u.edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un



*permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto ( v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, 37, del t.u. edilizia dpr 380/01);*

*-nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

*In data 03.10.2015, con lettera raccomandata A/R n° 15034678868-2 A/R e posta certificata Identificativo del messaggio: opec275.20150914163057.11717.05.2.17@pec.aruba.it, il sottoscritto comunicava che l'incontro d'inizio delle operazioni peritali era fissato per il giorno 02 Ottobre 2015 alle ore 16.00, presso la via Duca D'Aosta, n° 12 in Bari-Palese (Ba).*

*Il giorno 03 Ottobre 2015 all'appuntamento era presente il Sig. Nicola Mingolla in rappresentanza del Sig.*

*Il sottoscritto procedeva, quindi, alla visita dell'immobile oggetto dell'esecuzione, effettuava le misurazioni per redigere la planimetria, fotografava, con macchina digitale, sia l'esterno che l'interno della villetta e individuava nella zona le vie d'accesso, i servizi sia pubblici che privati esistenti e quanto altro necessario alla stesura della perizia.*

*Concluso il sopralluogo, il sottoscritto procedeva alla richiesta delle visure catastali e copia delle planimetrie, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari.*



### **Risposta ai Quesiti**

*" Individuazione e descrizione del bene oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienza ecc."*

*Oggetto di stima è la porzione di una villetta indipendente sita in una zona rurale periferica del Comune di Grumo Appula (Ba) in contrada Mellitto.*

*Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra e presenta una parte interrata.*

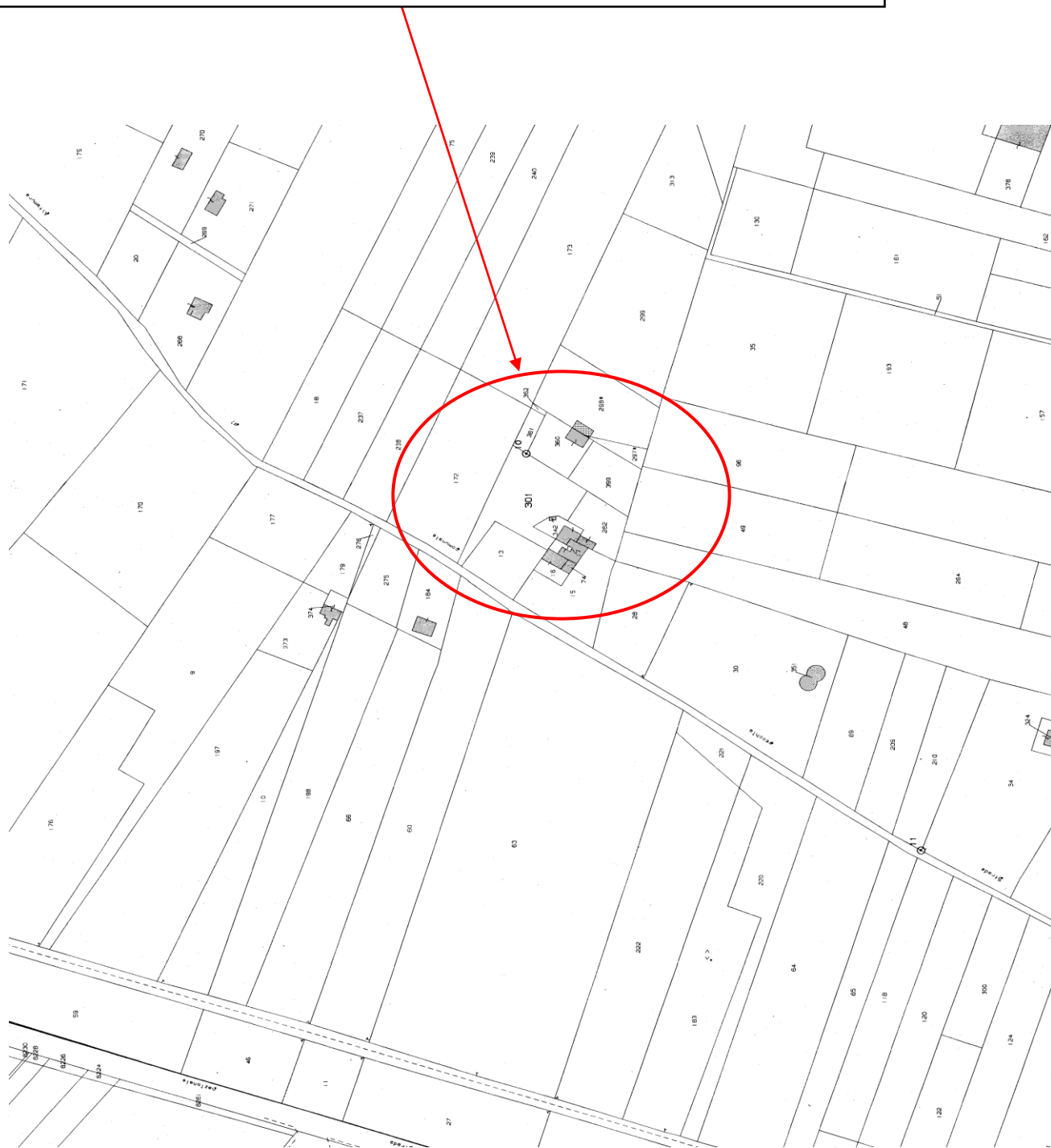
*La Villetta ha la copertura a terrazzo piano. La sua struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e murature diOMPAGNO in laterizio. La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco civile liscio di colore chiaro.*

*Nel complesso l'edificio presenta un pessimo stato di manutenzione.*



Identificazione di Mappa: Fg 49 Part 342

Immobile sito in Grumo Appula, alla contrada Mellitto



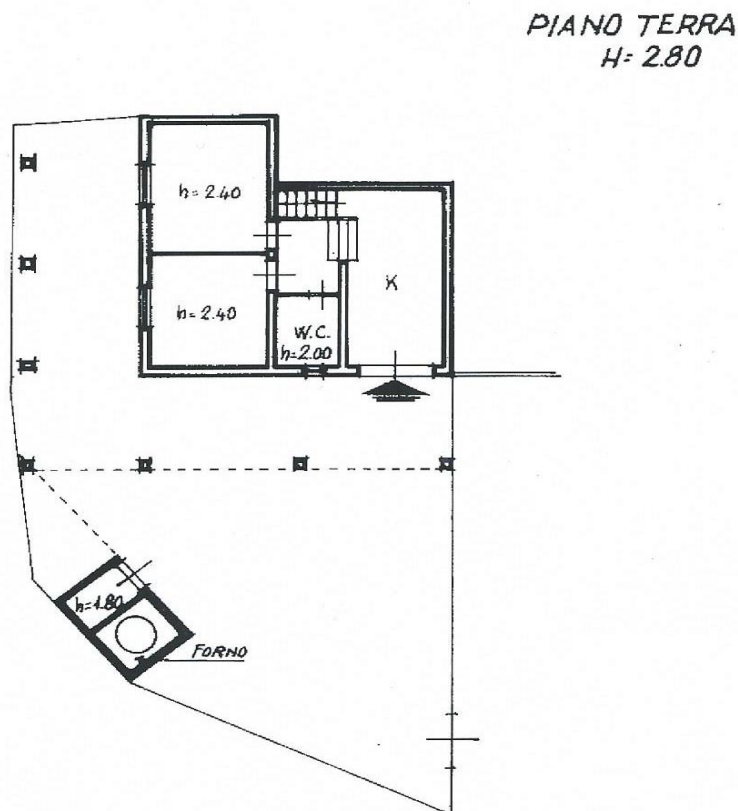


### Villetta indipendente

L'immobile oggetto di valutazione è sito in una zona rurale periferica del Comune di Grumo Appula alla contrada "Mellitto". Esso è costituito da un piano terra, con ingresso frontale rispetto alla stradella privata. L'accesso all'immobile è possibile attraverso un cancello in ferro che immette su uno spazio scoperto. A destra del cancello di ferro è collocata la porta d'ingresso dell'immobile, posta sotto un porticato che fiancheggia la villetta su due lati. La porta d'ingresso immette direttamente in un ambiente adibito a cucina e salendo pochi scalini situati nella parte posteriore sinistra della cucina si accede ad un disimpegno che immette in due vani adibiti a camera da letto e un ambiente adibito a bagno. Lo stesso disimpegno presenta al suo interno un vano scala che permette l'accesso al piano interrato.

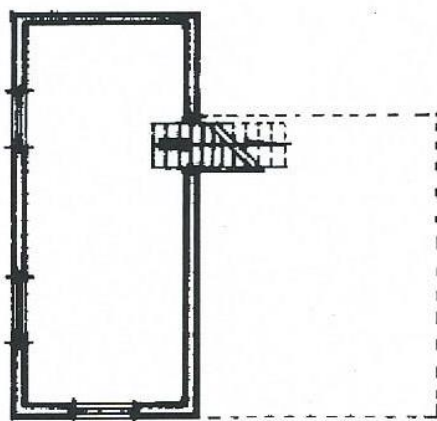
Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata.

Planimetria: Fg 49 Part 342



PIANO SEMINTERRATO  
H= 250

---



### Finiture

Dall'analisi delle finiture interne della villetta risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti si diversificano in funzione degli ambienti; il pavimento è in gres porcellanato nelle due camere, in ceramica nei servizi differenziandosi per dimensioni e disegno.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite in ceramica.

Gli accessi agli ambienti interni presentano solo i telai e sono privi di porte; gli infissi esterni sono realizzati in ferro con vetro semplice.

Nel complesso la villetta si presenta in pessimo stato di manutenzione, come si evince dalle foto di seguito allegate.



Foto Villetta









STUDIO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. Nicola Losacco  
Via Trilussa, n° 12  
70019 TRIGGIANO (BA)  
P.IVA 06882220723  
C.F. LSCNCL78M19A662R

---



### Impianti

*La villetta è provvista di impianto idrico sanitario e impianto elettrico; lo scarico della fogna avviene in falda.*

*In tutti gli ambienti sono utilizzati punti luce a soffitto per l'illuminazione artificiale.*

*Gli impianti presentano un pessimo livello di manutenzione e non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.*

### Regolarità edilizia

*L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata costruita nell'anno 1970 in modo abusivo ed ha successivamente ottenuto permesso di costruire in sanatoria n° 1/09-c/724, rilasciato dal Comune di Grumo Appula in data 04/02/2009. Non è stato trovato, tuttavia, alcun certificato di abitabilità, in quanto non è stata prodotta apposita richiesta con marca da bollo.*

*Il confronto tra la piantina depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari e lo stato dei luoghi non ha fatto rilevare delle difformità interne.*

### Dati Catastali

*Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 28 Settembre 2015, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:*

***Foglio N. 49 Particella N. 342, Catg. A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 227,76***

### Stato di possesso del bene

*Alla data del sopralluogo la villetta, ubicata in Grumo Appula alla contrada Mellitto, non risulta occupata dal signor*





**Determinazione della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI 10750:2005, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

**Villetta sita a Grumo Appula in Contrada Mellitto**

<i>Fg 49 Part 342</i>			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>COEFF. PONDER.</i>	<i>SUP. COMMERCIALE</i>
	<i>mq.</i>	<i>%</i>	<i>mq.</i>
<i>Villetta</i>	<i>90,80</i>	<i>100</i>	<i>90,80</i>
<i>Area Scoperta</i>	<i>135,00</i>	<i>25</i>	<i>33,75</i>
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>124,55</i>



**Fondo Rustico sito in Grumo Appula alla “Contrada Mellitto”**

L'agro oggetto di perizia è un fondo rustico sito in Grumo Appula (Ba) alla contrada **Mellitto**, costituito dalla particella catastale allibrata nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio di mappa Fg 49 Part. 301.

Il fondo rustico, posto fuori dall'abitato, ha una forma irregolare di 2027 mq. Confina a **Nord** con un terreno di cui al foglio di mappa 49, part 172, a **Sud** con una villetta di cui al foglio di mappa 49, part 342, ad **Est** con un terreno di cui al foglio di mappa 49 part. 360, ad **Ovest** con la strada vicinale detta “Strada Vecchia Comunale di Altamura”. Al fondo rustico si accede direttamente dalla strada vicinale.

Nell'appezzamento sono piantati alberi di grandi dimensioni che costituiscono una piccola pineta. Di seguito si allegano le foto dell'agro.



STUDIO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. Nicola Losacco  
Via Trilussa, n° 12  
70019 TRIGGIANO (BA)  
P.IVA 06882220723  
C.F. LSCNCL78M19A662R

---



**Dati Catastali**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 28 Settembre 2015, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

**Foglio N. 49 Particella N. 301, Classe 2, Sup. 2027 mq, R.D. €.8,90, R.A. €.5,23**

**Stato di possesso del bene**

Alla data del sopralluogo il terreno, ubicato in Grumo Appula alla contrada Mellitto, risulta di proprietà del Sig.

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Da un'attenta disamina della situazione debitoria del sig. è emerso che lo stesso ha  
obbligato il bene e grava la seguente formalità:

- Trascrizione del 20/07/2009- Registro Particolare 22036 Registro Generale 32905, Pubblico Ufficiale TRIOLA LORENZA Repertorio 7133/1974 del 16/07/2009 COMPRAVENDITA;
- Iscrizione del 20/07/2009- Registro Particolare 6544 Registro Generale 32906, Pubblico Ufficiale Cerasi Cesare Repertorio 7134/1975 del 16/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- Trascrizione del 30/03/2015- Registro Particolare 10430 Registro Generale 12965, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1114 del 12/03/2015 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**A tutt'oggi gli immobili risultano non occupati da alcuno.**



### **Criterio di stima**

*Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa (nel caso di specie una villetta e relativo terreno) è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.*

*Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.*

*Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".*

*Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolarizzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.*

### **Stima Villetta sita a Grumo Appula (Ba) in Contrada Mellitto**

*Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 900,00 e €/mq. 1.300,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 1.100,00.*



### Valori Effettivi Di Stima

Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi ( $V_{si}$ ), utilizzerà alcuni coefficienti che permettono di valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo.

I coefficienti sono:

- **Coefficiente di ubicazione ( $C_u$ ):** tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
- **Coefficiente di vetustà e tipologia:** tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
- **Coefficiente di funzionalità:** tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
- **Coefficiente di qualità:** tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente di manutenzione ( $C_m$ ):** tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale di ciascuna unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra  $-0,5$  e  $+0,5$ , in modo che si può oscillare, appunto, tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più  $0,5$  per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per fare un esempio, se una quotazione unitaria ha un campo di oscillazione compreso tra  $1.500,00 \div 2.500,00$  €/mq, il valore medio risulta pari a  $2.000,00$  €/mq e la fascia di oscillazione è pari a  $1.000,00$  €/mq.



Se al valore medio si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo della detta fascia, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore massimo:

$$2.000,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

$$2.000,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 2.500,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando, appunto, un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, secondo la seguente formula:

$$V = V_m + C \times (V_{max} - V_{min}) \quad \text{con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

Il coefficiente  $C$  da inserire nella formula è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti superiori o inferiori al range sopra specificato.

Ove ciò non risultasse sufficiente a fornire una quotazione unitaria realistica del bene in esame, si correggerà ulteriormente, dopo questa prima correzione, il valore trovato con il conteggio sopra descritto, per adeguarlo alle condizioni specifiche dell'immobile in esame.

## VILLETTA

### Coefficiente di ubicazione $C_u$

L'immobile è ubicato nell'ambito della zona periferica sita nel Comune di Grumo Appula (BA). Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore negativo, in quanto la posizione si valuta migliore rispetto alla media delle zone E3, ossia  $C_u = -0,3$ .



**Coefficiente di vetustà e tipologia  $C_v$**

L'immobile è relativamente obsoleto, di scarsa fattura, è in pessime condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.

Di conseguenza, lo scrivente ritiene di assegnare anche a questo coefficiente un valore negativo:  $C_v = -0,3$

**Coefficiente di funzionalità  $C_f$**

L'immobile dispone di vani ampi e regolari ed una disposizione interna razionale.

Le superfici vetrate sono nella norma.

In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore positivo  $C_f = +0,1$

**Coefficiente di qualità  $C_q$**

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono, allo stato attuale, di scarsa qualità. Anche a questo coefficiente viene attribuito un valore negativo:  $C_q = -0,2$

**Coefficiente di Manutenzione  $C_m$**

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è scarsa, per cui, per questo coefficiente, si ritiene di utilizzare il coefficiente negativo  $C_m = -0,3$

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,3 - 0,3 + 0,1 - 0,2 - 0,3) / 5 = -0,2$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = [1.100 - 0,2 \chi (1.300 - 900)] = 1.020,00 \text{ €/mq}$$





*Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a Mq. 124,55.*

*Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: Mq. 124,55 x 1.020,00 €/mq. = € 127.041,00.*

### **Stima Terreno Agricolo**

*Il procedimento di stima adottato per la valutazione dei terreni agricoli oggetto di causa è il sistema di "assimilazione economica comparativa rispetto al valore medio zonale".*

*Seguendo tale sistema, lo scrivente avrebbe ottenuto, come più probabile valore unitario dei terreni in esame, quello di €/mq 2.00.*

- Fondo rustico sito in Grumo Appula alla "Contrada Mellitto" figurante in Catasto Terreni al Fg.49 Part. 301, di 2027 mq totali;  
(2027 mq x 2.00 €/mq) = 4.054,00 €

*Il valore di mercato di entrambi gli immobili, secondo lo scrivente, è pari a € 131.000,00 (diconsi euro centotrentunomila/00).*

*Triggiano, 02 Dicembre 2015*

*Firma*

*Dott. Ing. Nicola Losacco*

