

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Marina CAVALLLO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

R. G. ESEC. N. 461/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

.....

Contro



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **Premessa**

Nel corso dell'udienza del 13.01.2025 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina Cavallo 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. Giudice assegnava allo scrivente il richiesto termine di 120 giorni 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 dalla società ..... in danno di ..... (R. G. E. n. 461/2023).

## **Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 10.02.2025, lo scrivente, in collaborazione con il Dott. Francesco De Lauro, procedeva al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile oggetto dell'esecuzione, all'effettuazione di foto con macchina digitale e a misurazioni per redigere la planimetria dell'immobile stesso, individuando 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 faceva richiesta, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, delle visure catastali e copia delle planimetrie.

STUDIO DI INGEGNERIA

**Dott. Ing. Nicola Losacco**

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

Il sottoscritto CTU, prima di espletare l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice civile ed è risultato che:

- il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva; detta certificazione riporta la provenienza dell'immobile nel precedente ventennio;
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile;
- il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esecutato risulta divorziato e si allega il certificato di stato civile.

Il sottoscritto CTU procede ora alla redazione della consulenza tecnica.

**Casa Indipendente sita in Adelfia(Ba) alla via Niccolò Dottula, n° 14-16**

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

Oggetto di stima è una casa indipendente posta al piano primo e terrazzo sita in una zona centrale del Comune di Adelfia(Ba).

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra, più terrazzo.

L'edificio ha la copertura a terrazzo piano ed è dotato di balconi e di finestre con affaccio sul cortile interno.

La sua struttura è realizzata in muratura portante, solai in latero cemento e murature di compagno in tufo.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco liscio.

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.





STUDIO DI INGEGNERIA

**Dott. Ing. Nicola Losacco**

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

### **Casa indipendente al Piano Primo e Lastrico solare**

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una casa indipendente sita al piano primo con lastrico solare. L'accesso avviene tramite una porta di ingresso in legno blindata posizionata frontalmente, subito dopo aver percorso la scala interna. All'entrata dell'immobile è presente un ingresso dal quale è possibile accedere a tutti i vani. Frontalmente all'ingresso si accede ad un ripostiglio, alla destra dell'ingresso è possibile accedere alla cucina, mentre alla sinistra sono presenti una camera da letto ed un primo bagno. Dal vano cucina-soggiorno tramite una scala interna, invece, è possibile accedere al piano lastrico solare dove sono presenti un bagno ed una camera da letto. Si evidenzia che per detto immobile, costruito in anno antecedente al 1967, la eventuale vendita non comporterà l'aggravio dell'imposta IVVA in quanto il bene è di proprietà di una persona fisica.

Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria depositata in catasto: Fg 26 Part 142-141 Sub 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Primo e lastrico solare

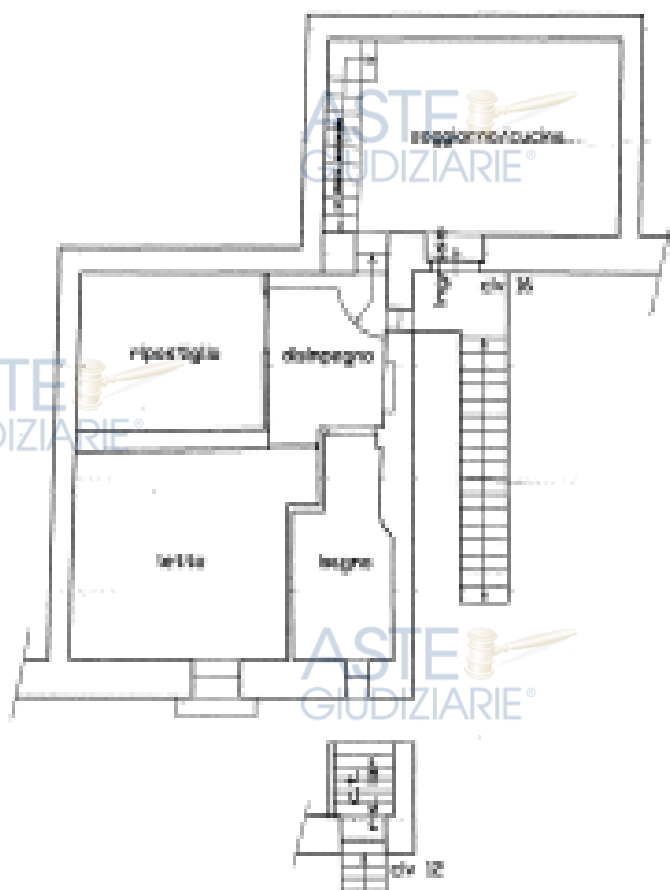
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROGETTO

1:100 1:100

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO CA. SOTTITTA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cell : 377/4068215 – e-mail: [ing.losacco@gmail.com](mailto:ing.losacco@gmail.com) – PEC : [nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it](mailto:nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it)

6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLA LOSACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e26aa700a3f0f95





STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto



Cell : 377/4068215 – e-mail: [ing.losacco@gmail.com](mailto:ing.losacco@gmail.com) – PEC : [nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it](mailto:nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it)

7

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA LOSACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e26aa700a3f0f95

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cell : 377/4068215 – e-mail: [ing.losacco@gmail.com](mailto:ing.losacco@gmail.com) – PEC : [nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it](mailto:nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it)

8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA LOSACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e26aa700a3f0f95



STUDIO DI INGEGNERIA

**Dott. Ing. Nicola Losacco**

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGLIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cell : 377/4068215 – e-mail: [ing.losacco@gmail.com](mailto:ing.losacco@gmail.com) – PEC : [nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it](mailto:nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it)

9

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLA LOSACCO Entesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e26aa700a3f0f95



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cell : 377/4068215 – e-mail: [ing.losacco@gmail.com](mailto:ing.losacco@gmail.com) – PEC : [nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it](mailto:nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it)

10

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA LOSACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e26aa700a3f0f95



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cell : 377/4068215 – e-mail: [ing.losacco@gmail.com](mailto:ing.losacco@gmail.com) – PEC : [nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it](mailto:nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it)

11

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA LOSACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e26aa700a3f0f95





STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### Finiture

Dall'analisi delle finiture interne della casa indipendente risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti sono costituiti da pavimento in gres porcellanato, uniforme per tutta l'abitazione, ad eccezione del vano bagno dove è in ceramica e si differenzia per dimensioni e disegno. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, ad eccezione delle pareti del bagno e di una parte della cucina, rivestite in ceramica.

Le porte interne sono realizzate in legno e gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro camera.

Nel complesso l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione.

### Impianti

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti: produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, telefonico e televisivo.

L'impianto idrico è provvisto di serbatoio di accumulo condominiale. È presente l'impianto di riscaldamento e l'impianto fogna. Per l'illuminazione artificiale sono utilizzati in tutti gli ambienti punti luce a soffitto.

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

### Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 11 Febbraio 2025, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

**Foglio N. 26 Particella N. 141-142 Sub 3 Catg. A/4, Classe 3, Consistenza 3,0 vani, Rendita € 154,94**

### Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, l'abitazione, ubicata in Adelfia (Ba) in via N. Dottula, n°14-16, risulta di proprietà del signor ....., nato in ..... il .....

L'abitazione, al momento del sopralluogo, risultava occupata dalla sig.ra ..... (ex moglie).

### Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733-2011, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

### *Abitazione sita ad Adelfia (Ba) in via N. Dottula, n°14-16*

Fg. 26, P.lla 141-142, Sub 3			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	mq	%	mq
Casa indipendente	72,50	100	72,50
Terrazza	20,50	30	6,15
Superficie commerciale totale			78,65



### Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata antecedentemente al 1967, successivamente è stata presentata una DIA n° 218-2007 per lavori di manutenzione straordinaria relativa alla nuova distribuzione d'interni, nuova pavimentazione e realizzazione di tutti i nuovi impianti tecnologici. Si evidenzia che la pianta depositata in catasto fabbricati è **difforme** rispetto al progetto depositato in Comune e allo stato dei luoghi.

### Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 11/02/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2006**

Comune di ADELFI (Codice: A055) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 26 Particelle graffate 142 sub. 3 - 141 Sub. 3, VIA NICOLO' BIANCHI DOTTULA n. 14-16 Piano 1, A4, Classe 3, vani 3 Rendita di Euro 154,94**

Situazione degli intestati dal 15/05/2006

1 ..... nato in ..... (EE) il ..... - Proprieta'  
1/1

Dati derivanti da: Atto del 15/05/2006 Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Sede BARI (BA) Repertorio n. 511065 - VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17430.1/2006 Reparto PI di BARI in atti dal 22/05/2006

Situazione degli intestati dal 13/02/2006

1 ..... nata a ..... il ..... - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 15/05/2006

2 ..... nata a ..... il ..... - Proprieta' 1/2 fino al 15/05/2006

STUDIO DI INGEGNERIA

**Dott. Ing. Nicola Losacco**

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

Dati derivanti da: *VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE* del  
13/02/2006 Pratica n. BA0057366 in atti dal 13/02/2006 (n. 4616.1/2006)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/05/1994**

Comune di ADELFLIA (Codice: A055) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 12 Particelle**

**graffate 141 sub. 3 - 142 Sub. 3, VIA NICOLO' BIANCHI DOTTULA n. 14-16 Piano 1, A4,**

Classe 3, vani 3 Rendita di Euro 154,94

Situazione degli intestati dal 02/12/2005

..... nata il ..... - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al  
13/02/2006

Dati derivanti da: Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale SEVERO VERNICE MARIA ANTO

Sede BARI Repertorio n. 96710-DONAZIONE Nota presentata con Modello Unico

n.39907.1/2005 Reparto PI di BARI in atti dal 14/12/2005

Situazione degli intestati dal 29/07/1997

..... nata ad ..... (BA) il ..... - Proprieta' 1/2 fino al  
13/02/2006

..... nato ad ..... (BA) il ..... - Proprieta' 1/2 fino al  
02/12/2005

Dati derivanti da: Atto del 29/07/1997 Pubblico ufficiale SEVERO VERNICE Sede BARI (BA)

Repertorio n. 90484 - VENDITA Voltura n. 22419.1/1997 in atti dal 04/12/1999

Situazione degli intestati dal 24/05/1994

..... nato ad ..... (BA) il ..... fino al .....

..... nata ad ..... (BA) il ..... fino al ..... Dati derivanti da:

FUSIONE del 24/05/1994 in atti dal 23/06/1994 (n. 2865.1/1994).

Cell : 377/4068215 – e-mail: ing.losacco@gmail.com – PEC : nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it

16

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari riferiti al Sig. .... si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- **ATTO GIUDIZIARIO**, trascritto il 29.10.2013 ai nn. 36115/26938, nascente da ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 16.10.2013, Tribunale di Bari, rep. n° 4497/2013, a favore di ..... nata a Bari il 8 luglio 1982 codice fiscale ..... e contro ..... nato in ..... il ..... codice fiscale ..... avente per oggetto quota dell'intero del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni di  
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 26 particelle graffate 141 sub.3 - 142 sub.3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 27.11.2023 ai nn. 55849/42506, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.11.2023, Unep Bari, rep. n° 9247, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro ..... nato in ..... il ..... codice fiscale ..... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di  
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 26 particelle graffate 141 sub.3 - 142 sub.3

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura**

- **ATTO GIUDIZIARIO**, trascritto il 29.10.2013 ai nn. 36115/26938, nascente da ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale del 16.10.2013, Tribunale di Bari, rep. n° 4497/2013, a favore di ..... nata a ..... il ..... codice fiscale ..... e contro ..... nato in Canada il ..... codice fiscale ..... avente per oggetto quota dell'intero del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni di



- Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 26 particelle graffate 141 sub.3 - 142 sub.3

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 27.11.2023 ai nn. 55849/42506, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.11.2023, Unep Bari, rep. n° 9247, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005** e contro ..... nato in ..... il ..... codice fiscale .....
- avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 26 particelle graffate 141 sub.3 - 142 sub.3

### **Criterio di stima**

Il procedimento di stima adottato per la valutazione della casa indipendente oggetto di causa 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 particolareggiato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.

**Stima Casa indipendente sita ad Adelfia (Ba) in via N. Dottula, n° 14-16 (Fig. 26, P.lla 141-142**

**Sub 3)**

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 350,00 e €/mq 500,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq 425,00.

**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 ( $C_v$ ):** 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 ( $C_f$ ):** tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
- **Coefficiente di qualità ( $C_q$ ):** 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 ÷ 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.



CASA INDIPENDENTE SITA IN VIA N. DOTTULA, N°12-16- ADELFIA (BA)

Coefficiente di ubicazione  $C_u$

*L'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Adelfia. Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore positivo, 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 dotato di discreta fattura, è in discrete condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.*

*Lo scrivente ritiene di assegnare anche per questo coefficiente un valore positivo:  $C_v = +0,3$*

Coefficiente di funzionalità  $C_f$

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

*Le superfici vetrate sono nella norma.*

*In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore positivo  $C_f = +0,3$*

Coefficiente di qualità  $C_q$

*Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono allo stato attuale di discreta qualità; pertanto, per questo coefficiente, si attribuisce un valore di:  $C_q = +0,3$*

Coefficiente di manutenzione  $C_m$

*La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è sufficiente, per cui, per questo coefficiente si ritiene di utilizzare un valore positivo:  $C_m = +0,3$*

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Nicola Losacco

Via Duca degli Abruzzi n° 55

70019 TRIGGIANO (BA)

P.IVA 06882220723

C.F. LSCNCL78M19A662R

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

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

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

$$V_{\text{unit}} = [425,00 + 0,30 \times (500,00 - 350,00)] = 470,00 \text{ €/mq}$$

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 78,65.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: mq 78,65  $\times$  470,00 €/mq = € 36.965,00.

Va considerato che bisogna uniformare la pianta catastale a quella depositata in Comune e allo stato dei luoghi, per un costo pari a 965,00 euro. Pertanto, da quanto sopra illustrato e calcolato, il probabile valore di mercato del bene in esame, da ritenersi in regime di libero mercato, è pari a € 36.000,00 (diconsi euro trentaseimila/00).

**Lotto:** Casa Indipendente – Comune di Adelfia(Ba), via N. Dottula, n°14-16, Catg. A/4, composto da 3,0 vani ed accessori (ingresso, cucina, soggiorno, due vani letto, due bagni e relativa terrazza).

Prezzo base: € 36.000,00

Triggiano, 07 Aprile 2025

Dott. Ing. Nicola Losacco



22

Cell : 377/4068215 – e-mail: ing.losacco@gmail.com – PEC : nicola.losacco8609@pec.ordingbari.it