

Direzione Provinciale di Bari

Ufficio Provinciale - Territorio
Area Servizi Estimativi e OMI

OGGETTO

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Gravina in Puglia alla via Casale n. 137, piano 2°-5°

(nel Catasto fabbricati di GRAVINA IN PUGLIA al Foglio 103 particella 3479 sub. 13)



committente

Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - Direzione Generale Beni e Immobili Sequestrati e Confiscati - ROMA

prot. n. 151602 del 08/06/2022

Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Piazza Messari, 50 - 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.uptbari@agenziaentrate.it

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	4
1.2 DATI CATASTALI, CONSISTENZE	5
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	5
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	5
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA	5
2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	8
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
3.2 SCOPO DELLA STIMA	9
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	9
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: APPROCCIO AL MERCATO	13
3.4.1 Valore di mercato dei beni in esame	14
3.4.1.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità	15
3.4.2 Caratteristiche degli immobili in comparazione	21
3.4.3 Tabella degli immobili in comparazione	22
3.4.4 Tabella Test di ammissibilità	22
3.4.5 Tabella dei prezzi impliciti	23
3.4.5.1 Sintesi valutativa e verifica dei risultati	31
CONCLUSIONI	32
ALLEGATI.....	34

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC) ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate in data 07/08/2020 un accordo quadro ed il successivo "Atto esecutivo per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa". A seguito di ciò l'ANBSC, con nota datata 08/06/2022 di prot. n. 0037128 acquisita da questo ufficio con prot. 151602 del 08/06/2022, ha chiesto a questa Direzione, ai sensi del citato accordo, la valutazione dell'unità immobiliare sita nel comune di Gravina in Puglia, via Casale n. 137, piano secondo e quinto.

L'unità immobiliare, censita al catasto fabbricati di Gravina in Puglia con il foglio 103 particella 3479 sub. 13, è composta da locali al piano secondo e ripostiglio al piano quinto.

In data 06/07/2022 è stato eseguito il sopralluogo tecnico con la redazione del verbale, acquisito al protocollo n. 8789/R.I. del 06/07/2022. Tale attività, effettuata all'interno del fabbricato, ha significato la verifica dello stato dei luoghi e la contemporanea effettuazione delle riprese fotografiche dei locali nonché il rilievo di massima delle dimensioni.

Il funzionario di questo ufficio, inoltre, ha acquisito ulteriore documentazione attraverso la pratica DOC.FA. resa ai sensi art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 di variazione della destinazione (da abitazione a commerciale) prot. BA0301534 del 31/07/2012.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Oggetto di stima sono i locali al piano secondo ed il ripostiglio al piano quinto dichiarati negli atti catastali come locale commerciale.

L'immobile è ubicato nel centro urbano del comune di Gravina in Puglia alla via Casale n. 137, in zona semi-centrale, ben collegata con il centro cittadino e le principali vie di comunicazione nonché con i servizi pubblici. La stazione ferroviaria rispetto alla posizione del fabbricato in oggetto è distante circa 1250 mt. raggiungibile attraversando l'abitato del comune. La zona in cui sorge l'immobile si caratterizza per la presenza di fabbricati risalenti prevalentemente agli anni settanta aventi struttura in c.a. e composti da un massimo di sei piani fuori terra. L'intorno è costituito da un'area densamente urbanizzata dove negli anni seguenti sono stati realizzati altri fabbricati multipiano in c.a. a carattere prettamente residenziale. Il fabbricato in oggetto, realizzato nell'anno 1978, è costituito da un piano terra, dove sono presenti un locale commerciale ed un'autorimessa, e, oltre all'immobile oggetto di valutazione, da tre abitazioni ai piani superiori e da ripostigli al piano quinto, con accesso dal vano scala condominiale al civico 137 della via Casale. Al piano interrato sono presenti locali adibiti a deposito. Il fabbricato ha una struttura in c.a. con copertura piana dov'è presente un terrazzo comune. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, fognario e di distribuzione gas. Il rivestimento è in pareti tinteggiate e gli infissi esterni sono in legno. Complessivamente l'immobile è in buono stato di conservazione.

I locali in stima sono posti al piano secondo e quinto con accesso dal vano scala condominiale.

Nello specifico il bene oggetto di stima è costituito al piano secondo da ingresso/disimpegno, 5 ampi vani, 2 bagni ed 1 ripostiglio con ampio balcone ad angolo tra le vie Casale e Cesare Battisti, e, al momento della verifica in sopralluogo, risulta destinato ad attività commerciale (laboratorio di estetica). Ha una pianta regolare, la superficie è di circa mq. 140 ed ha un'altezza pari a m. 3. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica/gres e gli infissi interni sono in legno. Inoltre al piano quinto è presente un piccolo locale adibito a ripostiglio che misura circa mq. 15 con un'altezza pari a m. 2,40. Tutti i locali sono dotati di impiantistica completa ed hanno ottime rifiniture interne. Nel complesso l'unità immobiliare, attualmente, versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

1.2 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

Il bene oggetto di stima è identificato, nel Catasto Urbano del comune di Gravina in Puglia, secondo quanto riassunto nella seguente tabella:

Fg.	P.IIa	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
103	3479	13	-	C1 – Locale commerciale	4 [^]	Mq. 138	2514,01

intestati alla ditta:

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE C.F.: 80207790587 -
Proprietà per 100/100;

Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la zona in cui ricade il terreno è indicata nel comune di Gravina in Puglia come "Zona omogenea C1", fascia semicentrale a destinazione prettamente residenziale.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Agli atti non risulta documentazione in merito.

2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del comune di Gravina in Puglia è il P.R.G. approvato con D.G.R. n° 3515 del 20/06/1994 ed il fabbricato su cui sorge l'oggetto di stima ha la seguente classificazione:

ZONA "B1", ZONA DI COMPLETAMENTO



Stralcio del PRG del Comune di Gravina in Puglia

Si richiamano di seguito le norme tecniche di attuazione per la zona:

Art. 12 - Zone di completamento B1, B2

Coincidono sostanzialmente con le zone omogenee di tipo B1 e B2 di cui allo studio particolareggiato delle zone B approvato con DPGR n. 2026 del 16/10/76.

La zona B1 comprende tutte le zone urbane totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono consentiti interventi di completamento delle aree libere da demolizioni di edifici preesistenti o di sopraelevazioni, secondo quanto disposto dal successivo art.13.

Nelle zone B2 ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati e/o piani di lottizzazioni di iniziativa pubblica e/o privata, tendenti a restituire efficienza e conforto agli insediamenti esistenti attraverso la moltiplicazione dei servizi, conservando i sistemi stradali o aprendone altri nuovi e organizzando in quanto possibile nuovi sistemi di lotti, secondo quanto disposto dal successivo art. 14.

Nelle predette zone B1 e B2 sono consentiti altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia.

Art. 13 - Zone di completamento B1

Nelle zone di completamento di tipo B1 sono consentiti mediante intervento diretto, nell'ambito di maglie (unità edilizie urbane contornate da strade

pubbliche su tutti i lati), interventi sostitutivi di abitazioni fatiscenti e malsane, e costruzioni ex novo di singoli edifici nel rispetto della normativa seguente:

- a) Iff = 6 mc/mq per qualunque dimensione del lotto di intervento.
- b) Hmax = 11 ml.
- c) Qc rapporto di copertura = max 60% per lotti di superficie superiore a 300 mq. max 75 % per lotti di superficie uguale o inferiore a 300 mq.
- d) IVL = quella attuale con un minimo di 0,30 dai confini o dai fabbricati confinanti e di 0,60 dall'edificio prospiciente rispetto alla via pubblica.

Per lotto deve intendersi quello definito all'art.2 punto 8) delle presenti norme.

Nel caso di costruzioni esistenti, è consentita la sopraelevazione sino a due piani sovrastanti il piano terra con altezza massima pari a m. 11. Potrà consentirsi una maggiore altezza, ma sempre per la sopraelevazione fino a due piani sul piano terra esistente, nel caso trattasi di costruzioni in muratura con copertura a volta, sempreché il completamento avvenga con le medesime strutture dell'esistente, con la medesima architettura e con coperture a volta.

Nelle zone di completamento qualora gli edifici sorgano a filo di strade pubbliche già definite, se non diversamente indicato da nuovi allineamenti di P.R.G., possono mantenersi gli allineamenti preesistenti.

2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo**

comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è la determinazione del valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'unità immobiliare situata al piano secondo e quinto, ai sensi del citato accordo quadro per la prevista vendita da parte dell'ANBSC.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI. In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

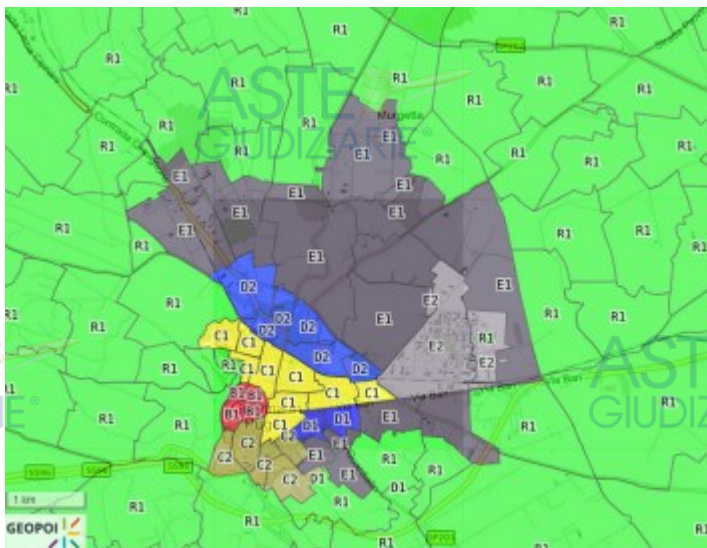
NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nell'ambito del settore residenziale, che è quello più rappresentativo dell'andamento generale del mercato immobiliare, l'O.M.I. conduce un'analisi ulteriore, relativa al differenziale delle quotazioni fra le diverse zone, fornendone anche una rappresentazione grafica di particolare efficacia.

Nel nostro caso l'analisi è stata condotta con riferimento alle statistiche regionali del secondo semestre 2021, nello specifico il focus provinciale ultimo redatto dall'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia dell'Entrate, in collaborazione con il predetto Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Il Comune di Gravina in Puglia è suddiviso in 5 fasce OMI e 8 zone omogenee (zone OMI), compreso le cosiddette zone rurali, che sono però prive di quotazioni per i fabbricati residenziali e in 1 macro-area urbana.



Comune di Gravina in Puglia: SIT divisione zone OMI

Per un'analisi più sintetica del territorio provinciale di Bari si è fatto riferimento alla già nota suddivisione dello stesso in nove macro-aree più il capoluogo, relativamente omogenee dal punto di vista geografico, sociale ed immobiliare, qui di seguito elencate e rappresentate nella fig. 1:

1. Macroarea Bari Capoluogo;
2. Corona Bari sud (6 comuni);
3. Hinterland sud-est (8 comuni);
4. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
5. Murgia sud-est (6 comuni);
- 6. Murgia sud-ovest (4 comuni);**
7. Zona costiera nord (2 comuni);
8. Zona costiera sud (4 comuni);
9. Zona interna ovest (4 comuni).

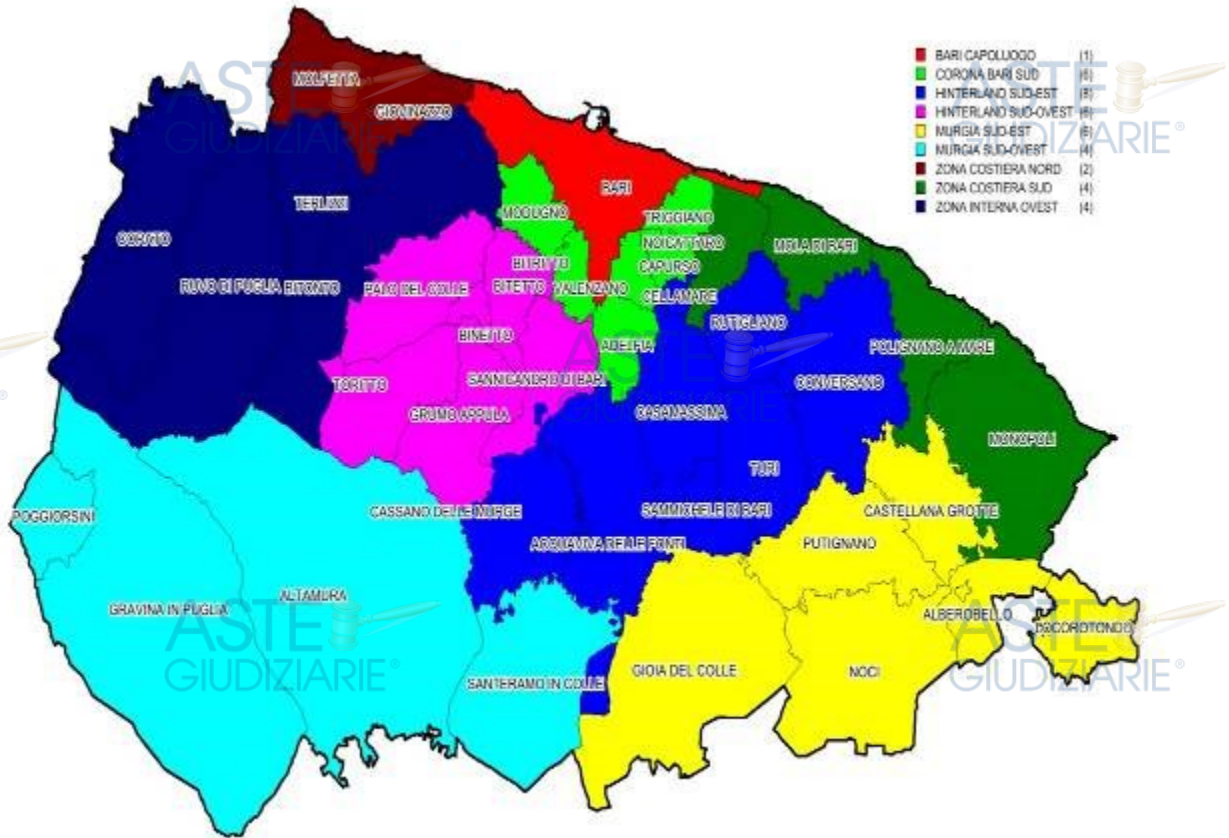


Figura 1: Macro-aree provinciali

L'analisi dei dati riportati nella successiva Tabella 1 mostra una crescita generalizzata delle transazioni normalizzate nel corso del 2021 soprattutto per il capoluogo, per la macroarea Zona Interna ovest e per quella Murgia sud-ovest, nella quale è ubicato proprio il comune di Gravina in Puglia.

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato ha registrato lievi flessioni rispetto al precedente anno in tutte le macroaree.

Nella macroarea Murgia sud-ovest, comprendente il Comune di Gravina in Puglia, il dato complessivo di variazione tendenziale del NTN è positivo.

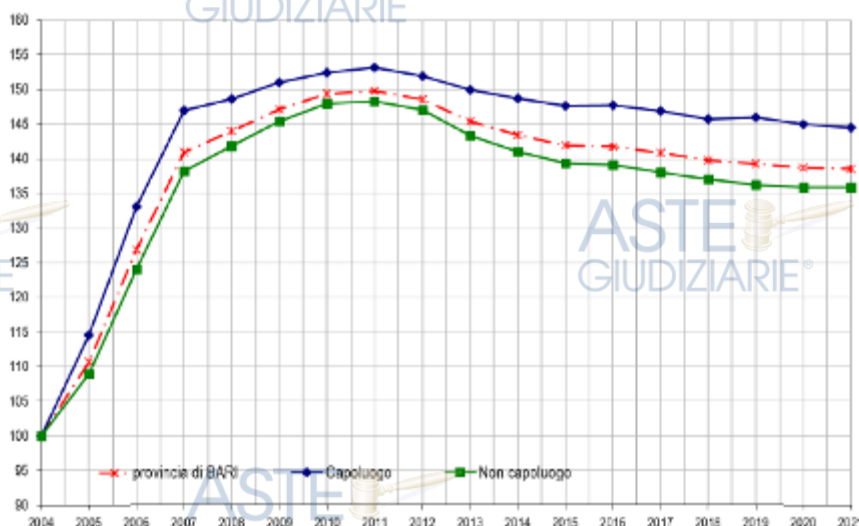
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CORONA BARI SUD	1.235	22,7%	2,16%	0,40	8,3%
HINTERLAND SUD-EST	1.434	22,0%	2,13%	0,38	9,7%
HINTERLAND SUD-OVEST	677	21,9%	2,01%	0,36	4,6%
MURGIA SUD-EST	1.362	36,5%	1,94%	0,52	9,2%
MURGIA SUD-OVEST	1.634	61,9%	2,54%	0,96	11,0%
ZONA COSTIERA NORD	977	28,3%	2,42%	0,53	6,6%
ZONA COSTIERA SUD	1.502	45,2%	2,30%	0,70	10,1%
ZONA INTERNA OVEST	1.811	39,4%	2,24%	0,63	12,2%
BARI CAPOLUOGO	4.183	33,0%	2,55%	0,62	28,2%
PROVINCIA DI BARI	14.815	34,9%	2,30%	0,59	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CORONA BARI SUD	1.237	0,1%
HINTERLAND SUD-EST	1.004	0,2%
HINTERLAND SUD-OVEST	1.015	0,0%
MURGIA SUD-EST	1.008	-0,2%
MURGIA SUD-OVEST	961	0,0%
ZONA COSTIERA NORD	1.401	0,1%
ZONA COSTIERA SUD	1.614	-0,1%
ZONA INTERNA OVEST	1.207	-0,1%
BARI CAPOLUOGO	1.662	-0,3%
PROVINCIA DI BARI	1.301	-0,1%

Tabella 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



L'immobile oggetto di stima si trova in Zona C1 - Urbana Semicentrale - del Comune di Gravina in Puglia ove sono valorizzate tipologie edilizie in prevalenza residenziali.

Gravina In Puglia (BA) - Puglia WGS84 ETRF2000 - Lat: 40.810455 Long: 16.411688

PARTICELLE FABBRICATI UIU Scheda Comune Elenco Zone **Dati Zona** Valori Zona Fogli Zona

Fascia: C Descrizione: **VIE BARI-TRIPOLI-MILANO-DE GASPERI-GARIBALDI- STAZIONE** Zona: C1

Destinazione prevalente: **Residenziale** Tipologia prevalente: **Abit. civili** Stato prevalente: **Normale**

Anno di costruzione medio dei fabbricati: **1980** Numero medio di piani dei fabbricati: **4** Superficie media delle unità immobiliari: **120**

Presenza di servizi pubblici: **Normale** Presenza di servizi commerciali: **Normale** Presenza di verde pubblico: **Normale**

Livello dei servizi di trasporto: **Normale** Presenza di parcheggi: **Normale** Collegamenti vari: **Normali**

Vocazione commerciale: **Normale** Qualità di zona: **Normale** Presenza di centro storico: **NO**

Nota: -

Scheda OMI della zona C1

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: APPROCCIO AL MERCATO

Atteso lo scopo della stima, si opererà determinando il più probabile valore di mercato, con metodologia diretta, per l'esistenza di compravendite di immobili confrontabili o similari, con l'immobile in valutazione.

La superficie complessiva commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/1998 allegato C.

LOCALE COMMERCIALE	Sup. lorde mq	Coefficienti di ragguglio	Sup. Raggiugliate mq
Locali principali piano secondo	122,21	1,00	122,20
Accessori diretti piano secondo	17,61	0,50	8,80
Balconi piano secondo	34,14	0,10	3,40
Accessori indiretti piano quinto	14,58	0,25	3,60
Superficie totale raggiugliata			138,00

Data la tipologia di immobile è stato impossibile individuare un numero congruo di immobili ultimati di prezzo noto perfettamente analoghi a quello da stimare. Di conseguenza, per il calcolo del valore di mercato del cespite in argomento si è fatto ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella

ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

3.4.1 Valore di mercato dei beni in esame

Per ricercare il valore di mercato del bene in esame si è fatto ricorso al metodo comparativo applicato attraverso il procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, che consta delle seguenti fasi:

A - Indagine di mercato, effettuata ricercando:

- a. dati storici desunti da transazioni o aste recenti riferite a immobili ultimati aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima;
- b. offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari);
- c. eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita, opportunamente aggiornate.

Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (O.M.I.)¹;

¹ La scelta dell'O.M.I. quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) e delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale (offerte di vendita e/o locazione raccolte sia attraverso le pubblicazioni di settore sia grazie ai rapporti di collaborazione stretti dall'Agenzia con l'AICI, con la FIAIP e la FIMAA);
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare - nell'ambito di ciascuna zona e tipologia - il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito.
- La rilevazione dei prezzi di compravendita dei terreni - effettuata, nell'ambito della medesima zona omogenea, in funzione della destinazione urbanistica (edificabile o agricola) e delle caratteristiche (presenza/assenza di concessione edilizia o tipo di coltura attuata) dei terreni, allo scopo di individuare, nell'ambito di ciascuna classificazione, il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita per metro cubo disponibile (nel caso dei terreni edificabili) ovvero per ettaro (nel caso dei terreni agricoli).

- B - Individuazione delle caratteristiche** – generali e specifiche – degli immobili trasferiti od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all’immobile o agli immobili oggetto di valutazione (*subject*);
- C - Eventuale riallineamento dei dati** dei comparables rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, epoca e localizzazione), effettuato con riferimento ai valori medi dell’OMI;
- D - Test di ammissibilità** dei comparables riallineati, ritenuti accettabili ai fini del confronto se interni a un *range di ammissibilità* individuato a partire dall’intervallo di valori O.M.I. registrato per immobili tipologicamente analoghi nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo al momento della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo²;
- E - Redazione della tabella dei dati** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* e del *subject*;
- F - Stima dei prezzi impliciti** delle caratteristiche dei *comparables*, intesi come misura della quantità di prezzo che l’acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un’unità in più di ciascuna caratteristica;
- G - Determinazione del valore di mercato** richiesto, attraverso:
- la stima – attraverso i prezzi impliciti – dei valori di mercato dei *comparables* “corretti” variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del *subject*,
 - il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
 - la eliminazione dei *comparables* che presentano il maggiore scostamento dalla media e la stima del valore del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

3.4.1.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità

L’indagine di mercato relativa ad atti di compravendita di unità immobiliari ultimate a destinazione commerciale aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli ubicati nel Comune di Gravina in Puglia ha dato gli esiti raccolti nelle tabelle, dette **Schede degli Elementi di Comparazione**.

² Occorre tener presente, a tale riguardo, che l’OMI valorizza in genere lo stato manutentivo normale, in quanto rappresentativo dell’ordinarietà, quindi ampliare l’intervallo di ammissibilità permette di utilizzare nella comparazione anche dati di riferimento che, sebbene non ordinari, siano maggiormente vicini, per caratteristiche, all’oggetto della valutazione. Infatti, mentre l’OMI – avendo fini statistici – ricerca un campione **rappresentativo** nell’ambito dell’ordinarietà, in una valutazione puntuale occorre individuare un campione di immobili il più possibile **analoghi** al *subject*, anche qualora esso non sia ordinario.

Dette schede contengono tutti i dati descrittivi utili inerenti subject e comparables, cioè tutti quegli elementi **quantitativi e qualitativi** che contribuiscono a definire le caratteristiche di un bene immobiliare di cui sia noto il valore di mercato, analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del metodo comparativo.

Per quanto concerne l'ambito territoriale, la ricerca è stata estesa, oltre che alla zona OMI C1 del comune di Gravina in Puglia, alla limitrofa zona OMI D2 ed ha riguardato esclusivamente locali commerciali con relative pertinenze.

Infatti, l'immobile in valutazione, in virtù del suo stato che si riscontra nella categoria catastale C/1 - locale commerciale situato al piano secondo di un fabbricato per civile abitazioni, è un unicum nel panorama immobiliare locale, ed ha pertanto reso, con ogni evidenza, difficoltosa la ricerca nell'ambito dello stesso territorio comunale di immobili di confronto ubicati ai piani superiori di fabbricati per civile abitazione di prezzo noto, obbligando a effettuare analisi di mercato riferite ad immobili ubicati a piano terra e fronte-strada. Inoltre, per ciò che concerne le quotazioni OMI nella TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE, si precisa che per il subject S, sono stati indicati i valori "Valori all'epoca della stima" relativi alle quotazioni del 2° semestre 2021, ultimo disponibile nelle pubblicazioni OMI.

Si riportano di seguito i dati tecnico economici dei comparables di riferimento, che verranno assunti ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, nonché la **Scheda degli Elementi di Comparazione**.

Schede degli elementi di comparazione (comparables) selezionati

Comparabile C _a		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Nicola Santacroce - rep. 3474/2882	
Prezzo (€):	80.000,00	
Data dell'atto:	21/03/2019	
Comune:	Gravina in Puglia	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Forlì
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	104
	Particella	1897
	Subalterno	12
Categoria	C/1	
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Locale con unico accesso dalla strada al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, costituito da 4 piccoli ambienti e retrostanti servizi, di circa mq. 102 di altezza pari a m. 2,95 - struttura in C.A. - Anno di costruzione 2002 - Superficie ragguagliata mq. 110 - Locale ubicato in zona con MEDIA appetibilità commerciale, con SCADENTE distribuzione interna vista la divisione in piccoli ambienti e NORMALE dotazione impiantistica e livello finiture.	



Comparabile C_b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Domenico Digiesi - rep. 70190/34653	
Prezzo (€):	165.000,00	
Data dell'atto:	09/07/2019	
Comune:	Gravina in Puglia	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Corso Canio Musacchio
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	103
	Particella	37133
	Subalterno	37
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale angolare con due accessi dal Corso Canio Musacchio e un accesso dal porticato d'uso pubblico, al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, costituito da unico ambiente e retrostanti servizi, di circa mq. 126 di altezza pari a m. 3,20 - struttura in C.A. - Anno di costruzione 2017 - Superficie ragguagliata mq. 142 - Locale ubicato in zona con ELEVATA appetibilità commerciale vista la posizione su strada principale, con NORMALE distribuzione interna e NORMALE dotazione impiantistica e livello finiture.



Comparabile C_c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Domenico Guaccero - rep. 16315/9851	
Prezzo (€):	120.000,00	
Data dell'atto:	15/06/2020	
Comune:	Gravina in Puglia	
Zona OMI:	D2	
Indirizzo	Toponimo	Via Fratelli Cervi
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	85
	Particella	749 - 752
	Subalterno	2 - 153
	Categoria	C/1 e C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale angolare con tre accessi dalla parallela di Via Fratelli Cervi e vetrine basse sulla traversa, al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, costituito da unico ambiente e retrostanti servizi, di circa mq. 100 di altezza pari a m. 3,00 e sottostante deposito di circa mq.100 di altezza pari a m. 3,00 - struttura in C.A. - Anno di costruzione 2008 - Superficie ragguagliata mq. 140 - Locale ubicato in zona con SCARSA appetibilità commerciale vista l'ubicazione, con NORMALE distribuzione interna e NORMALE dotazione impiantistica e livello finiture.



Comparabile Cd

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Annalisa Stasi - rep. 4291/3738
Prezzo (€):		200.000,00
Data dell'atto:		07/08/2020
Comune:		Gravina in Puglia
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Vittorio Alfieri - Via Nazario Sauro
	Numero civico	36 - 125
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	104
	Particella	1919
	Subalterno	2 - 14
Categoria		C/1 e C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale angolare con un accesso dalla Via Vittorio Alfieri e due accessi dalla Via Nazario Sauro, al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, costituito da unico ambiente e retrostanti deposito e servizi, di circa mq. 121 di altezza pari a m. 4,35 e sottostante deposito di circa mq. 166 di altezza pari a m. 2,90 - struttura in C.A. - Anno di costruzione 1984 - Superficie ragguagliata mq. 184 - Locale ubicato in zona con MEDIA appetibilità commerciale, con NORMALE distribuzione interna e NORMALE dotazione impiantistica e livello finiture.



Con riferimento alle tabelle sopra riportate si precisa che le consistenze dei comparabili sono state calcolate con riferimento al DPR 138/98.

Di seguito si esplicitano le fasi del procedimento e il contenuto delle tabelle utilizzate per la stima.

3.4.2 Caratteristiche degli immobili in comparazione

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame.

Tali caratteristiche infatti, sono classificabili in:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

Alle caratteristiche per le quali occorre ancora operare delle correzioni, è necessario associare in questa fase i corrispondenti punteggi, da riportare nella **Tabella C dei Dati** insieme alle caratteristiche quantitative, che vanno semplicemente trascritte.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Negozio"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Si è tenuto conto della insolita ubicazione del locale commerciale in valutazione (piano secondo di un edificio di civile abitazione) in parte nella caratteristica "appetibilità commerciale", in parte nella "qualità dell'affaccio prevalente nell'UIU". Le due citate caratteristiche, nell'ambito di questa relazione di stima, si riferiscono oltre che all'attrattiva commerciale di zona e al contesto su cui prospetta l'immobile, alla prerogativa dei locali destinati ad esercizi commerciali di essere posizionati al piano strada dotato di ordinaria visibilità.

3.4.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

3.4.4 Tabella Test di ammissibilità

Come si evince dalle schede degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili ultimati di prezzo noto, siti nella stessa zona e compravenduti non nel medesimo periodo di stima, per cui è stato necessario ampliare la ricerca con dati che:

- provengono da atti di compravendita stipulati in periodi temporali anche non coevi ma prossimi a quello di stima.

Per riallineare i dati di riferimento aggiuntivi disomogenei si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato, in relazione alla fonte di provenienza;
- all'epoca e alla localizzazione analizzate con riferimento ai dati OMI³.

La somma algebrica dei prezzi iniziali e delle correzioni ΔP determinate in relazione alle predette caratteristiche (natura del dato, epoca e localizzazione)

³ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto:

$$K_{EL} = K_E \times K_L = \frac{V_{OMI(epoca S, zona C)}}{V_{OMI(epoca C, zona C)}} \times \frac{V_{OMI(epoca S, zona S)}}{V_{OMI(epoca S, zona C)}} = \frac{V_{OMI(epoca S, zona S)}}{V_{OMI(epoca C, zona C)}}$$

con: $V_{OMI}(epoca S, zona S)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;

$V_{OMI}(epoca S, zona C)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

$V_{OMI}(epoca C, zona C)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

conduce ai prezzi corretti P' , e ai corrispondenti valori unitari corretti p' dei *comparables*, che per essere ritenuti affidabili ai fini di un confronto, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, dovranno essere sottoposti al cosiddetto **test di ammissibilità**, cioè dovranno risultare compresi in un range individuato come segue:

per la tipologia edilizia "commerciale"

$$V_{\text{OMI}}^{\text{S min}} - C/2 = p'_{\text{MIN}} < p' < p'_{\text{MAX}} = V_{\text{OMI}}^{\text{S max}} + C/2$$

con: $V_{\text{OMI}}^{\text{S min}}$ = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject* relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta, nella zona in cui ricade il *Subject*;

$V_{\text{OMI}}^{\text{S max}}$ = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject*, relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta, nella zona in cui ricade il *Subject*;

C = costo medio unitario di ristrutturazione nel periodo di stima⁴

Sulla base di questo procedimento, sono state costruite le tabelle riassuntive del riallineamento e del **Test di Ammissibilità** riferite al caso in esame.

Nelle schede degli elementi di comparazione si è già adottata una opportuna graduazione per le caratteristiche dei comparables.

Nel test di ammissibilità i costi C' e C'' medi unitari di costruzione sono stati desunti a partire da quello rilevato dal prezzario DEI 2019, riferito alla tipologia costruttiva D11 - Ristrutturazione Agenzia bancaria - opportunamente adeguato con coefficienti che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza e della differenza qualitativa rispetto al caso in esame.

3.4.5 Tabella dei prezzi impliciti

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile possa essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il prezzo implicito esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica cui si riferisce, cioè il peso economico relativo che il

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

⁴ Tenuto conto che si sta valutando un immobile destinato ad attività commerciale, per il test di ammissibilità è stata assunta come tipologia di riferimento quella desunta dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2019, relativa alla tipologia D11 - "ristrutturazione Agenzia bancaria", in quanto comprende interamente i costi necessari per una sua ristrutturazione. A partire dal costo di costruzione unitario per la tipologia edilizia considerata è stata apportata la riduzione del 10% derivante dalla diversa localizzazione degli interventi presi a riferimento (Lombardia) e dalla differente tipologia di immobile nonché del 5% per la sua consistenza.

mercato attribuisce a tale caratteristica.

L'Ufficio provinciale Territorio di Bari ha effettuato, negli ultimi anni, uno studio analitico, sul settore residenziale, per la determinazione dei prezzi impliciti delle diverse caratteristiche immobiliari, espressi in percentuale del prezzo, attraverso un procedimento sperimentale messo a punto dall'Agenzia. Si è partiti da un processo gerarchico analitico (A.H.P. - Analytic Hierarchy Process) per determinare tali percentuali, effettuando, poi, un ulteriore controllo con il Sales Comparison Approach. Tale studio si è basato prima sull'analisi delle zone OMI più dinamiche del capoluogo e, poi, i risultati ottenuti sono stati verificati positivamente anche sulle altre zone del capoluogo e sulle aree più dinamiche dei comuni più importanti del territorio provinciale, interessando, complessivamente un campione di molte centinaia di unità immobiliari residenziali.

I risultati raggiunti dallo studio dei singoli Uffici sono stati successivamente sottoposti a test di validazione, sia matematici che economico-statistici per verificare la "robustezza" dei risultati ottenuti. Infine si è giunti, nel mese di novembre 2021, alla definitiva validazione dei risultati da parte della Commissione centrale, istituita presso la Direzione Centrale Servizi Estimativi ed OMI di questa Agenzia. Per quanto concerne il caso in stima i prezzi impliciti sono stati rilevati direttamente dal mercato locale in modo empirico identificandoli nei cosiddetti rapporti mercantili intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi impliciti.

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nelle apposite **Tabelle dei Prezzi Impliciti.**

Le operazioni di valutazione a questo punto sono consistite nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del subject e quelle di ciascun comparabile come risultano nelle Tabelle dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi impliciti individuati, definendo così le correzioni di prezzo da apportare a ciascun comparabile, al fine

di ottenere il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del subject, e che possa, quindi, rappresentare un possibile prezzo del subject. Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame i risultati di calcolo sono stati riportati in apposite **Tabelle di Valutazione**.

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.upbari@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd									
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Estremi	Notaio Nicola Santacroce - rep. 3474/2882		Notaio Domenico Digiesi - rep. 70190/34653		Notaio Domenico Guaccero - rep. 16315/9851		Notaio Annalisa Stasi - rep. 4291/3738						
	Prezzo o valore assunto (€)	80.000,00		165.000,00		120.000,00		200.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019		2°/2019		1°/2020		2°/2020					1°/2021	
	Comune	Gravina in Puglia		Gravina in Puglia		Gravina in Puglia		Gravina in Puglia					Gravina in Puglia	
	Indirizzo	Toponimo	Via Forlì		Corso Canio Musacchio		Via Fratelli Cervi		Via Vittorio Alfieri - Via Nazario Sauro					Via Casale
		Numero civico	9		snc		snc		36 - 125					137
	Catastali	Sezione	-		-		-		-					-
		Foglio	104		103		85		104					103
		Part.lla	1897		37133		749 - 752		1919					3479
Subalterno		12		37		2 - 153		2 - 14					13	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1		C1		D2		C1				C1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	860,00		860,00		830,00		860,00					
		Massimo €/m ²	1.400,00		1.400,00		1.400,00		1.400,00					
	Valori all'epoca della stima: 1°/2021	Minimo €/m ²	860,00		860,00		830,00		860,00				860,00	
Massimo €/m ²		1.400,00		1.400,00		1.400,00		1.400,00				1.400,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	110,00	Superficie in m ²	142,00	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	184,00				Superficie in m ²	138,00
	Appetibilità commerciale	Media		Elevata		Scarsa		Media					Scarsa	
	Distribuzione spazi interni	Scadente		Normale		Normale		Normale					Ottima	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale		Normale		Normale		Di pregio					Scadente	
	Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente		Normale		Normale		Normale					Normale	

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		C1	C1	D2	C1	C1	
Prezzo rilevato (€)		80.000,00	165.000,00	120.000,00	200.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	860,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2019	2°/2019	1°/2020	2°/2020	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	1.400,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.130,00	1.130,00	1.115,00	1.130,00	$C' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	719,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	719,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.130,00	1.130,00	1.115,00	1.130,00	Epoca stima: 1°/2021	
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,01	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.130,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		110	142	140	184	138	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		727,27	1.161,97	857,14	1.086,96	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	141,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x ke x kl (€/mq)		727,27	1.161,97	868,67	1.086,96	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	2.119,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		80.000,00	165.000,00	121.614,35	200.000,00	$p'c \text{ min} = \text{€}$	727,27
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	110,00	Superficie in m ²	142,00	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	184,00			Superficie in m ²	138,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Elevata	2,00	Scarsa	0,00	Media	1,00			Scarsa	0,00
c3	Distribuzione spazi interni	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottima	2,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00			Scadente	0,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	727,27	727,27	727,27	727,27		
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	10%	8.000,00	16.500,00	12.161,43	20.000,00		
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	10%	8.000,00	16.500,00	12.161,43	20.000,00		
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	5%	4.000,00	8.250,00	6.080,72	10.000,00		
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5XSts	€	178,00	24.564,00	24.564,00	24.564,00	24.564,00		

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	28,00	20.363,64	-4,00	-2.909,09	-2,00	-1.454,55	-46,00	-33.454,55		
c2	Appetibilità commerciale	-1,00	-8.000,00	-2,00	-33.000,00	0,00	0,00	-1,00	-20.000,00		
c3	Distribuzione spazi interni	2,00	16.000,00	1,00	16.500,00	1,00	12.161,43	1,00	20.000,00		
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	-1,00	-4.000,00	-1,00	-8.250,00	-1,00	-6.080,72	-2,00	-20.000,00		
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	1,00	24.564,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		48.927,64		-27.659,09		4.626,17		-53.454,55		
	P' _c		80.000,00		165.000,00		121.614,35		200.000,00		
	P' _c + $\sum \Delta P_i$		128.927,64		137.340,91		126.240,52		146.545,45		
1^ ^a SINTESI	P _C corretto		934,26		995,22		914,79		1.061,92		prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/m ²) 976,54
	$\Delta_{\text{medio}} \%$		-4,33%		1,91%		-6,32%		8,74%		% di scostamento accettato 10%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^^a sintesi (€) 134.762,52

3.4.5.1 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si è proceduto, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- Il calcolo del valore **medio** corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei singoli valori corretti da tale valore medio;
- La eventuale eliminazione dei *comparables* che avessero presentato un eccessivo scostamento $\Delta\%$ dalla media e il calcolo del valore del *subject* come media dei valori dei *comparables* superstiti.

Come si evince dalle seguenti tabelle di riepilogo, nel nostro caso tutti gli scostamenti rientrano nell'alea estimativa, e quindi sono da ritenere conciliabili.

Valore della Piena Proprietà (€)	134.762,52
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda, risulta essere pari a

€ 135.000,00
(euro centotrentacinquemila)

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato dell'immobile in esame con riferimento all'attualità.

La presente valutazione è stata richiesta con nota del 08/06/2022 prot. n. 0037128 dall' Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati - ROMA, nell'ambito dell'accordo quadro sottoscritto tra l'ANBSC e l'Agenzia delle Entrate in data 07/08/2020 ed il successivo "Atto esecutivo per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa".

Sul cespite in stima è stato effettuato sopralluogo da parte di quest'Ufficio Provinciale in data 06/07/2022.

I presupposti della presente valutazione possono essere sinteticamente riepilogati come segue:

- La stima è stata eseguita con riferimento alla consistenza del bene sulla base delle superfici così come da planimetria in atti verificata altresì in fase di sopralluogo;
- Sono state individuate unità immobiliari simili, compravendute nella medesima zona OMI C1 e nella limitrofa zona D2 del comune di Gravina in Puglia;
- In particolare, considerata la scelta del metodo comparativo diretto, è stato impossibile individuare un numero sufficiente di immobili ultimati di prezzo noto perfettamente analoghi a quelli in argomento. Per tale ragione, per il calcolo del valore di mercato del bene in esame si è fatto ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo implicito, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

In base a tali presupposti e seguendo i processi logici e metodologici fin qui esplicitati, il più probabile valore di mercato all'attualità della piena proprietà

dell'unità in oggetto - libera da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù - è stato determinato, con opportuni arrotondamenti, in Euro 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00) valore che è da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti dall'Ente committente, nell'ambito dell'ordinaria alea estimativa pari al 10%

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Si riepilogano nella seguente tabella la valutazione e la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione

Foglio	Particella/sub	Zona OMI	Indirizzo	Superficie ragguagliata	Valore di mercato piena proprietà
103	3479/13	C1	Via Casale, 137	138,00 mq	€ 135.000,00

Bari, 08/08/2022

LA CAPO AREA
SERVIZI ESTIMATIVI E OMI
Stefania Antonia Marino
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
Domenico Dorrello
firmato digitalmente

ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Ortofoto**
- 3 Inquadramento OMI**
- 4 Documentazione fotografica**
- 5 Documentazione fotografica**
- 6 Documentazione fotografica**
- 7 Documentazione fotografica**

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.upbari@agenziaentrate.it

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.upbari@agenziaentrate.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO CATASTALE fg. 103 p. lla 3479 sub 13

ALLEGATO N°1

scala ridotta

data 06/07/2022

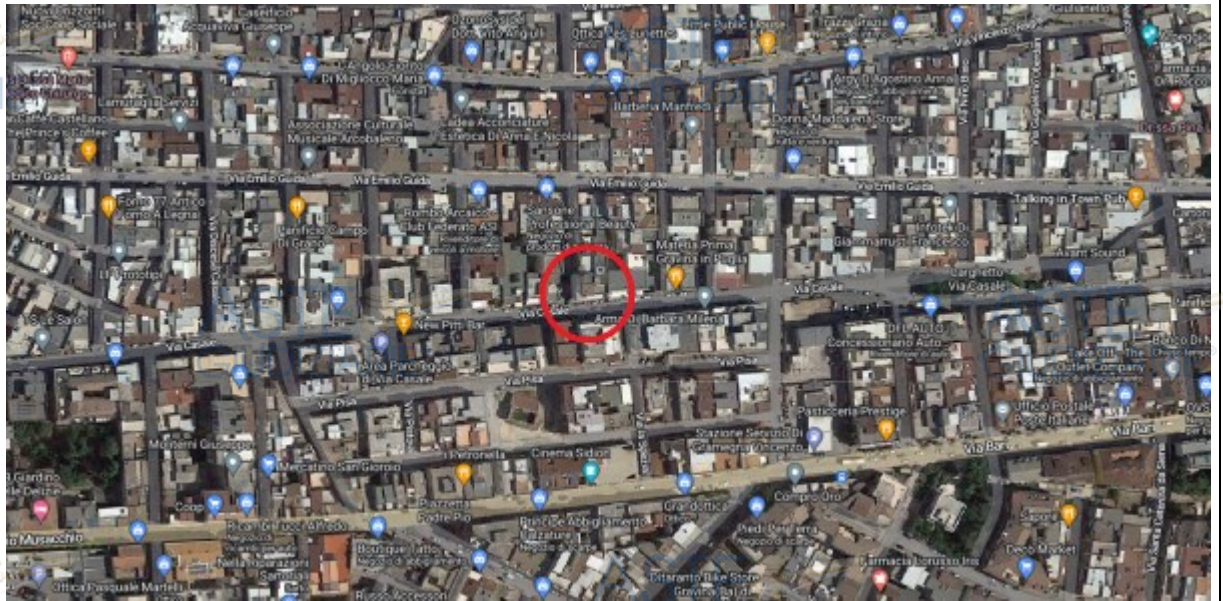
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.upbari@agenziaentrate.it

ORTOFOTO AEREA

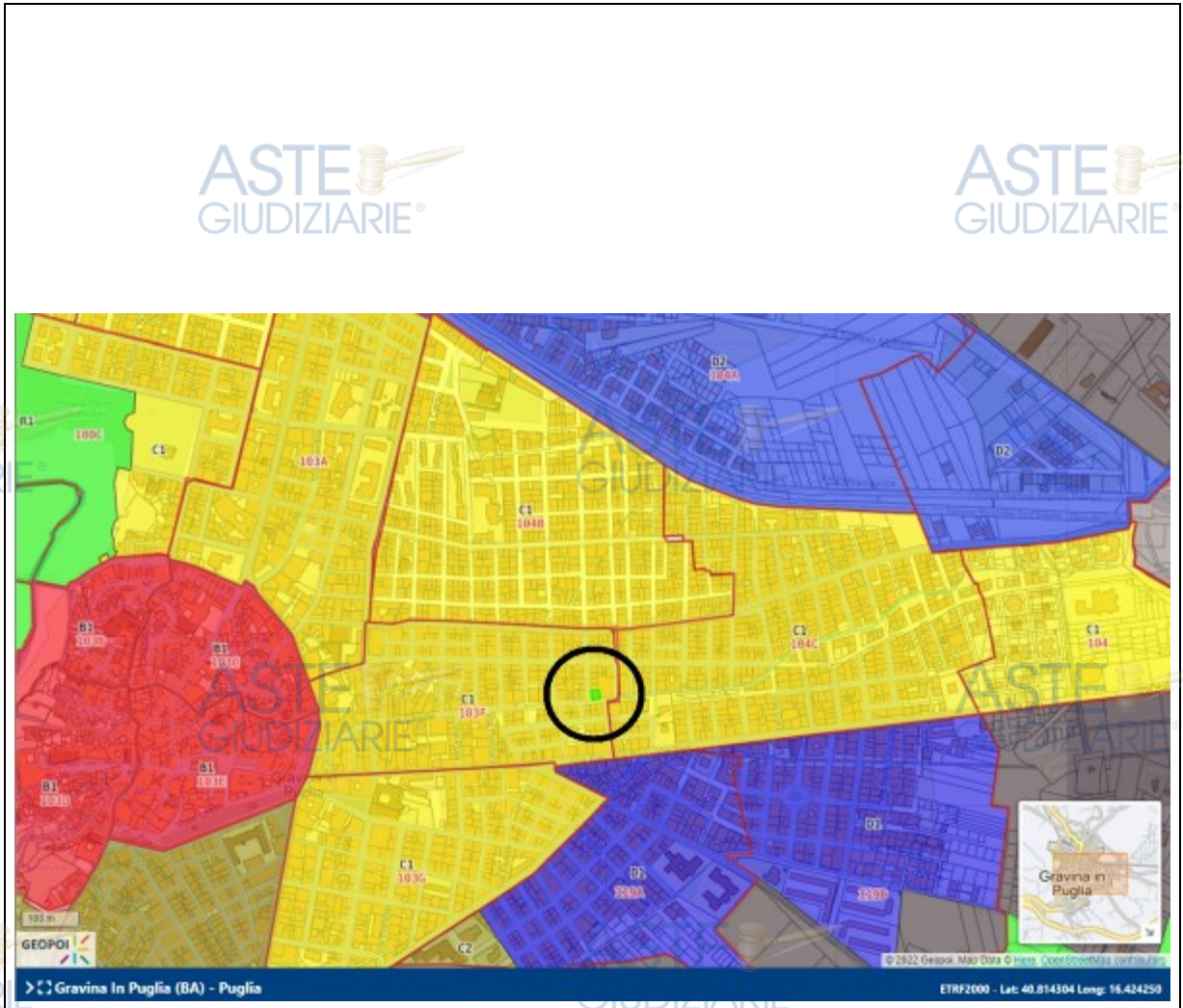
ALLEGATO N° 2

scala ridotta

data 06/07/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LEGENDA

Fascia: Semicentrale

Zona: C1 - VIE BARI-TRIPOLI-MILANO-DE GASPERI-GARIBALDI-STAZIONE

INQUADRAMENTO DELLA ZONA OMI

ALLEGATO N°3

scala ridotta

data 06/07/2022

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.upbari@agenziaentrate.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.upbari@agenziaentrate.it



Foto 1
Vista da Via Casale



Foto 2
Portone condominiale

Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Piazza Massari, 30 - 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.b.an.upfb.ari@agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 4

data 06/07/2022



Foto 3
Porta di ingresso al piano secondo



Foto 4
Ingresso/disimpegno

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.uptbari@agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°5	data 06/07/2022

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 5
Sala estetista

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 6
Sala solarium

ASTE GIUDIZIARIE®

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50 – 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.uptbari@agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°6

data 06/07/2022

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 7
Bagno e vano deposito



Foto 8
Bagno

Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Piazza Massari, 30 - 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.b.an.upfb.ari@agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°7

data 06/07/2022