

prot. n. 14692/R.U.
del 12/12/2013

oggetto

Parere di congruità su relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile denominato "Student's Center", ubicato in Bari alla via Camillo Rosalba n° 41.

Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio provinciale di Bari - Territorio

Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273111 - Fax. 080 5235180



committente

Università degli Studi "Aldo Moro" - Dipartimento Affari Generali
Piazza Umberto I - 70121 BARI

prot. 11892 /R.U. del 12/12/2013

**Parere di congruità su relazione di stima
per la determinazione del valore di mercato dell'immobile
denominato "Student's Center", ubicato in Bari alla via Camillo
Rosalba n° 41.**

(nel catasto di BARI al Foglio 38 particella 492 subb. 401-402 e particella 553 subb.
44-45-46)

INDICE

PREMESSA	3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
2. DATI CATASTALI, CONSISTENZE	5
3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	7
3.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	7
3.2 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	7
3.2.1 Generalità	7
3.2.2 Prescrizioni urbanistiche.....	7
3.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	7
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
4.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	7
4.2 SCOPO DELLA STIMA	9
4.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: METODO COMPARATIVO	10
4.3.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità	11
4.3.2 Tabella di comparazione.....	14
4.3.3 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	18
CONCLUSIONI	20
ALLEGATI.....	22

PREMESSA

In relazione all'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato in data 24/10/2013 con prot. 12606 tra **l'Università degli studi "Aldo Moro"** e **l'Agenzia delle Entrate-Territorio**, la Macroarea tecnica dell'Università, ha formalizzato all'Agenzia delle Entrate-Territorio l'affidamento dell'incarico di redigere un parere di congruità su perizia di stima (sottoscritta dalla commissione tecnica composta dal prof. Spagnoletti, dall'avv. Squeo e dagli ingg. Ranieri e Bonsegna) per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile denominato "Student's Center", con tre relativi posti auto scoperti, ubicato in Bari alla via Camillo Rosalba n° 41.

Esaminata la documentazione fornita al riguardo e verificati gli atti catastali, sono state effettuate le necessarie verifiche tecniche in sopralluogo (effettuato in data 22/11/2013). Si sono inoltre svolte le opportune indagini di mercato al fine di redigere la presente relazione di stima.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il complesso da valutare è costituito da un'intero edificio a n. 5 piani fuori terra oltre a tre aree scoperte attigue allo stesso destinate a parcheggio scoperto. L'immobile è stato edificato al fine di ospitare un centro culturale per studenti, nell'ambito di un complesso edilizio originariamente destinato a residenze universitarie e successivamente trasformato in residenze civili. Tale fabbricato non è mai stato utilizzato, ma le sue caratteristiche intrinseche (soprattutto per quanto riguarda la distribuzione interna con open space e gruppi bagni concentrati in due zone bene definite) lo rendono appetibile per una destinazione di tipo terziario.

L'immobile in questione, come indicato nella relazione di stima redatta dalla Commissione tecnica dell'Università, è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/12/2005 per tutti i piani ad eccezione del quarto per il quale è stato richiesto il rilascio in data 31/10/2007, a conclusione dell'iter autorizzativo con istanza di condono accettata.

Il fabbricato in esame è ubicato in Bari, con accesso dalla via C. Rosalba n° 41, nel pieno del Quartiere "Poggiofranco", non lontano dalla Facoltà di Economia, in una zona dove è presente una buona dinamica immobiliare del

terziario, anche in considerazione della destinazione urbanistica dei suoli limitrofi (in particolare la lottizzazione "Noema" retrostante il fabbricato in esame), che presentano un 50% della volumetria da destinare ad uffici.

Come detto l'immobile in stima è costituito da n° 5 piani fuori terra ed 1 interrato, di seguito meglio distinti e descritti:

Piano terra

E' costituito da un portico esterno di ingresso recintato con cancello in metallo zincato, da una hall con guardiola da cui partono i due impianti-ascensore ed il vano scala di collegamento. In posizione contrapposta rispetto all'ingresso vi sono due sale, una sul lato est denominata sala tv comprensiva di bagni e con collegamento diretto anche verso il porticato interno e l'area scoperta pertinenziale tutta pavimentata ad eccezione di n° 2 fioriere, poste in corrispondenza dell'uscita dalla hall di ingresso, ed una sul lato sud anch'essa dotata di bagni e con accesso diretto dall'esterno. In adiacenza a questa seconda sala vi è un altro locale di servizio con accesso dal porticato interno.

L'area esterna di pertinenza è tutta recintata con muretto in cemento armato e sovrastante ringhiera in acciaio zincato. In aderenza al fabbricato, nella zona sud dello stesso, è presente una scala di emergenza antincendio in acciaio zincato, collegata con tutti i piani dell'edificio.

Le rifiniture sono normali per la tipologia edilizia, con pavimento in gres, intonaco di tipo civile, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio con vetro-camera. Anche i bagni presentano pavimentazione in ceramica di buon livello e rivestimenti in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,20 m.

Piano interrato

E' costituito da n° 2 locali rústicamente rifiniti, uno da destinare a deposito e l'altro contenente gli impianti tecnologici (autoclave e riserva idrica antincendio).

Piano primo

Comprende un atrio disimpegno, una zona con tre uffici con relativi bagni, e due grandi sale, in posizione contrapposta rispetto all'ingresso, entrambe dotate di relativo gruppo di servizi igienici, con le medesime rifiniture del piano terra.

Piano secondo

E' uguale al piano primo sia come rifiniture che come disposizione, ad eccezione della grande sala nella zona sud che è stata sostituita da n° 5 vani da utilizzare per laboratori.

Piano terzo

In tale piano, l'ala est è stata suddivisa in n° 10 locali ufficio e relativi bagni, mentre la zona sud è suddivisa in n° 5 sale con corridoio disimpegno e relativo gruppo bagni.

Nelle ultime sale all'estremità sud sono presenti infiltrazioni da umidità all'intradosso del solaio ed in parte lungo la muratura di compagno, dovute presumibilmente alla non corretta impermeabilizzazione delle sovrastanti fioriere e della piscina.

Piano quarto

Inizialmente volume tecnico, è stato successivamente trasformato in locale commerciale destinato a bar, costituito da sala pubblica con gruppi di servizi igienici e da due ampi locali per lavaggio e cucina, oltre a due terrazzi arredati con fioriere perimetrali, nei quali sono presenti un gazebo in legno lamellare (in quello posto nella zona est del fabbricato) ed una piscina di circa 6x12 ml, oltre a piccolo gazebo in legno lamellare (in quello posto nella zona sud).

Nella parte esterna del fabbricato, in particolare a ovest e sud ovest dello stesso, sono presenti n° 3 aree a parcheggio. Trattasi di posti auto scoperti con pavimentazione in bitume, privi di copertura ed anche della segnaletica orizzontale.

Complessivamente l'intero compendio immobiliare sopra descritto si presenta in condizioni manutentive normali, ad eccezione delle infiltrazioni d'acqua sopra descritte e di alcuni atti vandalici effettuati nel tempo da ignoti.

2. DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'immobile in stima risulta identificato negli atti del N.C.E.U. del Comune di Bari con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Ditta catastale
38	492	401	B/6	U	8.806 m ³	Università degli Studi di Bari con sede in Bari
	494	182				
38	492	402	C/1	3 [^]	96 m ²	
38	553	44	C/6	1 [^]	11 m ²	
38	553	45	C/6	1 [^]	216 m ²	
38	553	46	C/6	1 [^]	113 m ²	

La superficie commerciale ragguagliata, calcolata in base all'Allegato C del D.P.R. n° 138/98, sulla base delle planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio, è pari a:

Tipologia ambiente	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata in mq.
Locali al piano terra	290	1,00	290,00
Porticato anteriore al piano terra	38	0,10	3,80
Porticato posteriore al piano terra	479	0,10	47,90
Area scoperta pertinenziale	395	0,10	39,50
Deposito + vano tecnico al piano interrato	266	0,50	133,00
Uffici al piano primo	768	1,00	768,00
Uffici al piano secondo	768	1,00	768,00
Uffici al piano terzo	768	1,00	768,00
Locale bar + accessori al piano quarto	158	1,00	158,00
Terrazzi con pergolati e piscina	659	0,30	197,70
Posto auto scoperto sub. 44	11	0,50 ¹	5,50
Posto auto scoperto sub. 45	216	0,50	108,00
Posto auto scoperto sub. 46	113	0,50	56,50
Totale mq			3343,9

che si arrotonda, in c.t., a **3.344,00 mq**

¹ Tale coefficiente di omogeneizzazione trae adeguata motivazione dal valore unitario che afferisce ai posti auto scoperti. Infatti, come si vedrà dal valore unitario determinato al punto 4.3.3, la quota parte del valore unitario relativo ai posti auto scoperti sarà pari a circa **725,00 €/mq**. Questo valore unitario risulta in linea con quello di posti auto circostanti oggetto di compravendita. In particolare si è fatto riferimento all'atto di compravendita del 04/02/2013 per Notaio E. Amoruso rep. 135214/34180, con il quale sono stati compravenduti n° 6 posti auto in autorimessa (al 1° piano interrato) nell'edificio denominato "Executive Center", ad esempio il sub. 47 della superficie complessiva di mq. 13, ad un prezzo complessivo di € 11.310,00, cui corrisponde un prezzo unitario di circa **870,00 €/mq**.

3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Dalla documentazione fornita dall'Università è emerso quanto segue.

3.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico degli immobili, neppure per effetto di ordinanze autoritative.

3.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

3.2.1 Generalità

L'area su cui risulta edificato l'edificio ricade, in base al P.R.G. del comune di Bari, in "Area per Servizi della residenza".

3.2.2 Prescrizioni urbanistiche

In base all'art. 43 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico, Le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti :

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: mq./ab. 4,50
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq./ab. 2,00
- aree per parchi e giuochi: mq./ab.11,00
- aree per parcheggi di zona: mq./ab 2,50
- per un totale di mq./ab.20,00

Per le zone di espansione gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi entro la zona omogeneamente definita di espansione, attraverso piani particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate.

3.3 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.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 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 allorché 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.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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.

4.2 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del valore di mercato del fabbricato da cielo a terra, denominato *Student's Center* con relativi n° 3 posti auto scoperti, al fine di un'eventuale compravendita.

4.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: METODO COMPARATIVO

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato **direttamente**, facendo ricorso al metodo comparativo, e in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento 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:

A - Indagine di mercato, effettuata ricercando:

- a. dati storici desunti da transazioni riferite a immobili 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.)²;

² 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 manutentivo³;
- 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 marginali** 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 marginali – 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.

4.3.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità

L’indagine di mercato relativa a fabbricati a destinazione terziaria, aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso comune di Bari ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta **Scheda**

³ 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.

degli Elementi di Comparazione.

Essa contiene 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, e 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.

Fabbricato - Uffici

CARATTERISTICHE		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	BARI	BARI	BARI	BARI	BARI	BARI
	toponimo	testo	via Quasimodo	via P. Amedeo	via G. Amendola	via G. Amendola	via A. Gimma	via C. Rosalba
	n° civico	N°	13	25	168/5	168/5	82	41
dati catastali	foglio	N°	44	97	41	41	94	38
	particella	N°	658	32-33	507	507	321	492
	subalterno	N°	28	19-27	23	76	13	401-402
	sup. ragg. (D.P.R. 138/98)	mq	248	755	586	494	307	3344
fonte dato	atto	testo	atto	atto	atto	atto	atto	
	offerta							
	rep o rif	testo	28593/11221	60563/20145	76353/23613	60416/20045	59551/19382	
	notaio o agenzia	testo	G. Simone	F. Amendolare	P. Speranza	F. Amendolare	F. Amendolare	
atto	DATA	19.07.2013	22.05.2013	28.09.2012	03.04.2013	11.05.2012		
valori	prezzo/valore	€	450.000,00	1.268.288,00	1.050.000,00	850.000,00	400.000,00	
	prezzo/valore unitario	€	1814,52	1679,85	1791,81	1720,65	1302,93	
epoca	semestre	N°	2	1	2	1	1	2
	anno	N°	2013	2013	2012	2013	2012	2013
zona OMI	zona OMI	sigla	D1	B9	C1	C1	B9	C2
	fascia	testo	periferica	centrale	semicentrale	semicentrale	centrale	semicentrale
	tipologia	testo	UFFICIO	UFFICIO	UFFICIO	UFFICIO	UFFICIO	UFFICIO
	quotazione min	€/mq	1650	2400	1950	1800	2650	1900
	quotazione max	€/mq	2350	3300	2700	2400	3900	2800
Localizzazione di dettaglio edificio	degradata	testo	normale	ricercata	normale	normale	normale	normale
	normale							
	ricercata							
Qualità architettonica edificio	scadente	testo	normale	di pregio	di pregio	di pregio	normale	di pregio
	normale							
	di pregio							
Stato manutentivo edificio	scadente	testo	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	normale							
	ottimo							
consistenze	locali principali	mq	240	755	519	459	307	2976
	locali access comunicanti o posti auto	mq			134	70		340
	locali access non comun.	mq						
	balconi e terrazzi	mq	81					
	aree scoperte attrezzate - gazebo e piscina	mq						659
dotazioni efficienza impianti	scadente	testo	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	normale							
	ottimo							
Flessibilità uiu	pareti fisse	testo	open space	pareti fisse	pareti fisse	pareti fisse	pareti fisse	open space
	open space							

stato manutentivo uiu	scadente	testo	normale	normale	normale	normale	scadente	normale
	normale							
	ottimo							

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, anche se siti in zone diverse e, comunque, compravenduti in un periodo prossimo all'epoca della stima in numero sufficiente a supportare adeguatamente la valutazione.

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

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
- all'epoca e alla localizzazione analizzate con riferimento ai dati OMI⁴.

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

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

con: $V_{OMI}^S \min$ = 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*;

$V_{OMI}^S \max$ = 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 stima⁵

⁴ 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:

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

con: $V_{OMI}(\text{epoca S, zona S})$ = 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;

$V_{OMI}(\text{epoca S, zona C})$ = 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;

$V_{OMI}(\text{epoca C, zona C})$ = 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;

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

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

CARATTERISTICHE		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5		
PREZZO INIZIALE	P_0	€	450.000,00	1.268.288,00	1.050.000,00	850.000,00	400.000,00		
natura dato	coefficiente di trattabilità $k_T\%$	N°							
	$K_T = 1 - k_T$	N°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject $V_{OMI\ med\ S}$	€/mq	2350	2350	2350	2350	2350		
	valore OMI medio comparabile $V_{OMI\ med\ C}$	€/mq	2000	2850	2325	2100	3275		
	$K_{ETL} = V_s / V_c$	n°	1,18	0,82	1,01	1,12	0,72		
PREZZO CORRETTO	$P_C = P_0 \times \Pi\ K_i$	€	528.750,00	1.045.781,33	1.061.290,32	951.190,48	287.022,90		
test di ammissibilità	Prezzo unitario corretto p_c	€/mq	2.132,06	1.385,14	1.811,08	1.925,49	934,93	1251,52	P_{MIN}^S
								1296,96	$V_{OMI\ MIN}^S - C/2$
								3448,48	P_{MAX}^S
									$V_{OMI\ MAX}^S + C/2$
	dato ammissibile	SI/NO	SI	SI	SI	SI	NO		

4.3.2 Tabella di comparazione

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

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);

⁵ Sulla scorta dei dati desunti dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2010 (in particolare con riferimento alla tipologia **D16- Fabbricato uffici a pianta rettangolare**), detto costo medio unitario di ristrutturazione è stato individuato – a partire dal costo di costruzione unitario per le tipologie edilizie considerate incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti e aggiornato tramite i numeri indice ISTAT del costo di costruzione – come somma fra:

- Il 50% di tale costo di costruzione unitario, percentuale mediamente rappresentativa dell'incidenza degli impianti e delle finiture di più frequente rifacimento in una unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, impianti idrosanitari, tinteggiature, infissi ecc),
- Il 30% dello stesso costo di costruzione unitario, quota mediamente rappresentativa dell'incidenza delle finiture di più frequente rifacimento in un edificio (facciate, impermeabilizzazione coperture, ecc)

La riduzione dei costi che deriverebbe dalla diversa localizzazione degli interventi presi a riferimento (Lombardia) si ritiene possa essere compensata dall'incremento che sarebbe necessario apportare agli stessi costi di costruzione in ragione del fatto che in una ristrutturazione vengono meno le economie di scala (per ristrutturazione della u.i.u.) e la organizzazione di cantiere (per la ristrutturazione dell'edificio) proprie di una costruzione ex novo.

- *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 dei Dati** insieme alle caratteristiche quantitative, che vanno semplicemente trascritte. Ne deriva quanto segue:

Fabbricato Uffici

Caratteristiche	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
localizzazione di dettaglio edificio	degradata	0						
	normale	1	1	2	1	1		1
	di pregio	2						
qualità architettonica edificio	scadente	0						
	normale	1	1	2	2	2		2
	di pregio	2						
Stato manutentivo edificio	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1		1
	ottimo	2						
Consistenza u.i.u.	Superficie ragguagliata	mq	248	755	586	494		3344
Dotazioni ed efficienza impianti uiu	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1		1
	ottimo	2						
Flessibilità Spazi Interni u.i.u.	pareti fisse	0	1	0	0	0		1
	open space	1						
stato manutentivo u.i.u.	scadente	0						
	normale	1	1	1	1	1		1
	ottimo	2						

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, in ragione del cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica cui si riferisce, cioè il peso economico relativo che il mercato attribuisce a tale caratteristica.

I prezzi marginali possono essere individuati in modo rigoroso - attraverso una analisi di regressione (lineare o non lineare) svolta su un campione di prezzi sufficientemente numeroso, scelto all'interno di un mercato omogeneo - oppure in modo empirico, ad esempio, per le caratteristiche quantitative - identificandoli nei cosiddetti *rapporti mercantili*, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente

utilizza nelle sue transazioni⁶.

Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come lo stato manutentivo, è possibile approssimare il prezzo marginale stimandolo attraverso i costi complessivi da sostenere per passare da una condizione di manutenzione scadente a una ottimale.

Nel nostro caso il mercato locale sembra apprezzare le diverse caratteristiche sulla base di prezzi marginali calcolati come di seguito meglio esplicitato:

Fabbricato Uffici

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE K	NOTE
localizzazione di dettaglio edificio	$K \times P'_C$	0,10	$P'_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
qualità architettonica edificio	$K \times P'_C$	0,05	$P'_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
stato manutentivo edificio	$K \times \text{Sup}_{\text{ragg Subject}}$	243 €/m²	$K = \frac{1}{2}$ costo unitario di ristrutturazione parziale dell'edificio ⁷
superfici ragguagliate u.i.u.	$K \times p'_{\text{MIN}}$	1,00	$p'_{\text{MIN}} =$ prezzo unitario minimo ⁸ dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
dotazioni ed efficienza Impianti u.i.u.	$K \times P'_C$	0,10	$P'_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
Flessibilità Spazi Interni u.i.u.	$K \times P'_C$	0,15	$P'_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
stato manutentivo u.i.u.	$K \times \text{Sup}_{\text{ragg Subject}}$	405 €/m²	$K = \frac{1}{2}$ costo unitario di ristrutturazione di una unità immobiliare ⁹

⁶ 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 marginali

⁷ Il prezzo marginale dello stato manutentivo dell'edificio – inteso come massimo correttivo di valore per unità di superficie, corrispondente a un intervento che faccia variare le condizioni di manutenzione da scadenti a normali e da normali a ottime – si assume pari alla metà del costo medio unitario di ristrutturazione dell'edificio. Per la determinazione di tale costo medio unitario di ristrutturazione dell'edificio si è preso in considerazione il costo di costruzione unitario desunto dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2010 per la tipologia edilizia considerata, incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti, e se ne è considerata una quota del 30%, percentuale che rappresenta l'incidenza sul costo totale, rilevata dalla medesima fonte, relativa alle finiture che più frequentemente sono oggetto di rifacimento in un fabbricato (facciate, impermeabilizzazione lastrico solare ecc). Anche in questo caso la riduzione dei costi che deriverebbe dalla diversità del contesto economico di riferimento (Lombardia) si ritiene possa essere compensata dall'incremento che sarebbe necessario apportare agli stessi costi di costruzione se riferiti alla ristrutturazione di un edificio, per il venir meno delle facilitazioni nella organizzazione di cantiere proprie di una costruzione ex novo.

⁸ Tale assunzione deriva dalla considerazione che la curva del prezzo totale cresce al crescere della superficie in modo meno che proporzionale, e che le curve del prezzo medio e di quello marginale sono decrescenti, con la curva del prezzo medio in posizione superiore rispetto a quella del prezzo marginale. Per tale ragione si assume come prezzo marginale, in prima approssimazione, il minore dei prezzi e non quello medio.

⁹ Il prezzo marginale dello stato manutentivo dell'unità immobiliare – inteso come massimo correttivo di valore per unità di superficie, corrispondente a un intervento che faccia variare le condizioni di manutenzione da scadenti a normali e da normali a ottime – si assume pari alla metà del costo medio unitario di ristrutturazione dell'unità immobiliare. Per la determinazione di tale costo medio unitario di ristrutturazione dell'unità immobiliare si è preso in considerazione il costo di costruzione unitario desunto dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2010 per la tipologia edilizia considerata, incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti, e se ne è considerata una quota del 50%, percentuale che rappresenta l'incidenza media sul costo totale, rilevata dalla medesima fonte, relativa agli impianti e alle finiture più frequentemente oggetto di rifacimento in una unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, impianti idrosanitari, tinteggiature, infissi ecc). Anche qui la riduzione dei costi che deriverebbe dalla diversità del contesto economico di riferimento (Lombardia) si ritiene possa essere compensata dall'incremento che sarebbe necessario apportare agli stessi costi di costruzione se riferiti alla ristrutturazione di una unità immobiliare, per il venir meno delle economie di scala proprie di una costruzione ex novo.

I risultati dei calcoli inerenti al caso in esame sono stati riassunti nella apposita **Tabella dei Prezzi Marginali**:

Fabbricato Uffici

CARATTERISTICHE	simbologia	coeff K	unità di misura	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)
				1	2	3	4	5
				prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
localizzazione di dettaglio dell'edificio	$K \times P_C$	0,10	€	52.875,00	104.578,13	106.129,03	95.119,05	
qualità architettonica dell'edificio	$K \times P_C$	0,05	€	26.437,50	52.289,07	53.064,52	47.559,52	
Stato manutentivo dell'edificio	$K \times Sup_{SUBJECT}$	243 €/m ²	€	812.592,00	812.592,00	812.592,00	812.592,00	
Superfici ragguagliate dell'u.i.u.	$K \times p_{MIN}$	1,00	€/mq	1.385,14	1.385,14	1.385,14	1.385,14	
Dotazioni ed efficienza impianti dell'u.i.u.	$K \times P_C$	0,10	€	52.875,00	104.578,13	106.129,03	95.119,05	
Flessibilità Spazi Interni dell'u.i.u.	$K \times P_C$	0,15	€	79.312,50	156.867,20	159.193,55	142.678,57	
Stato manutentivo dell'u.i.u.	$K \times Sup_{SUBJECT}$	405 €/m ²	€	1.354.320,00	1.354.320,00	1.354.320,00	1.354.320,00	

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* come risultano nella Tabella dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati, definendo così le correzioni di prezzo da apportare a ciascun *comparable*, 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 apposita **Tabella di Valutazione**:

Fabbricato Uffici

CARATTERISTICHE	differenza punteggi o quantità ΔK e correzione prezzi ΔP	unità di misura	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)	immobile in comparazione (comparable)
			1	2	3	4	5
localizzazione di dettaglio dell'edificio	$\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	-1	0	0	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	-104.578,13	0,00	0,00	
Qualità architettonica dell'edificio	$\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	1	0	0	0	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	26.437,50	0,00	0,00	0,00	
Stato manutentivo dell'edificio	$\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	0	0	0	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	
Superfici ragguagliate dell'uiu	$\Delta K = S - Ci$	<i>mq</i>	3096	2589	2758	2850	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	4.288.393,44	3.586.127,46	3.820.216,12	3.947.649,00	
Dotazioni ed efficienza impianti dell'uiu	$\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	0	0	0	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	

Flessibilità Spazi interni dell'uiu	$\Delta K = S - Ci$	mq	0	1	1	1	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	156.867,20	159.193,55	142.678,57	
Stato manutentivo dell'uiu	$\Delta K = S - Ci$	n	0	0	0	0	
	$\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	
$\Sigma \Delta Pi$	sommatoria correzioni di prezzo	€	4.314.830,94	3.638.416,53	3.979.409,67	4.090.327,57	
P_C	Prezzo Iniziale ¹⁰	€	528.750,00	1.045.781,33	1.061.290,32	951.190,48	
$P'_C = P_C + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO	€	4.843.580,94	4.684.197,86	5.040.699,99	5.041.518,05	
$p'_C = P'_C / \text{Sup}_{\text{SUBJECT}}$	prezzo unitario corretto	€	1.448,44	1.400,78	1.507,39	1.507,63	

4.3.3 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 procede, 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 presentino un eccessivo scostamento $\Delta\%$ dalla media e il calcolo del valore del *subject* come media dei valori dei *comparables* superstiti.

Come si evince dalla seguente tabella di riepilogo, nel nostro caso tutti i valori sono conciliabili, in quanto lo scostamento rispetto alla media è compreso nell'ordinaria alea estimativa.

Fabbricato Uffici

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		unità di misura	immobile in comparazione Comparable 1	immobile in comparazione Comparable 2	immobile in comparazione Comparable 3	immobile in comparazione Comparable 4	IMMOBILE IN STIMA (subject)
$P'_C = P_C + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO	€	4.843.580,94	4.684.197,86	5.040.699,99	5.041.518,05	media
$p'_C = P'_C / \text{Sup}_{\text{SUBJECT}}$	prezzo unitario corretto	€/mq	1.448,44	1.400,78	1.507,39	1.507,63	€ 1.466,06
$\Delta \%$	scostamento	%	-1%	-4%	2,8%	3%	media
Prezzi unitari corretti conciliabili		€/mq	1.448,44	1.400,78	1.507,39	1.507,63	€ 1.466,06
$\Delta \%$	scostamento	%	-1%	-4%	2,8%	3%	in c.t. € 1.465,00

Tale valore unitario, pari a 1.465,00 €/m², è esterno agli intervalli dei valori minimo e massimo rilevati dall'OMI nella zona per il rispettivo segmento di mercato, circostanza niente affatto sorprendente, dal momento che l'Osservatorio valorizza nella suddetta zona uffici di dimensioni molto più piccole che unitariamente hanno valori maggiori.

¹⁰ Prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili).

Pertanto, applicando il valore unitario sopra determinato, alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98), si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile denominato "Student's Center" comprensivo dei n° 3 posti auto scoperti:

$$V_1 = (\text{mq. } 3.344,00 \times 1.465,00 \text{ €/mq}) = \text{in c.t. } \mathbf{€ 4.900.000,00}$$

(euro quattromilioninovecentomila/00)

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima, per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in esame.

Oggetto della valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, al fine di un'eventuale compravendita, di un fabbricato da cielo a terra, denominato *Student's Center*, con n° 3 relativi posti auto scoperti. In particolare si tratta di formulare un parere di congruità su relazione di stima redatta dalla commissione tecnica dell'Università degli Studi di Bari, composta dal prof. Spagnoletti, dall'avv. Squeo e dagli ingg. Bonsegna e Ranieri.

Il cespite in stima è stato oggetto di sopralluogo esterno effettuato in data in data 22/11/2013.

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

- Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile 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.

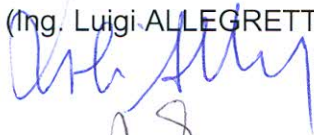
In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare in oggetto – considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù – è stato determinato, complessivamente, con ovvi arrotondamenti, in **€ 4.900.000,00 (euro quattromilioninovecentomila/00)**, e pertanto si ritiene che debba essere rivisto, per la congruità, nella stessa misura il valore stimato nelle suddetta perizia pari a € 7.160.000,00 (euro settemilionicentosessantamila/00).

Tale valore complessivo, derivando da un processo di stima particolareggiata, è da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Bari, 11/12/2013

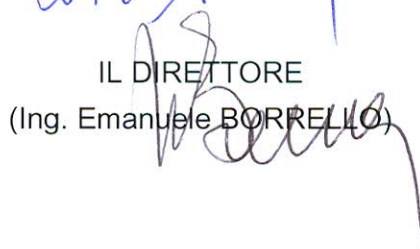
IL TECNICO

(Ing. Luigi ALLEGRETTA)



IL DIRETTORE

(Ing. Emanuele BORRELLI)



IL RESPONSABILE TECNICO

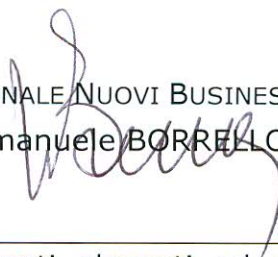
(Ing. Pietro CURZIO)



Visto per la verifica sotto l'aspetto tecnico-qualitativo della presente RELAZIONE DI STIMA in adempimento alle disposizioni di cui alla Procedura Operativa n. 146 del 29/11/2012 dell' Agenzia del Territorio.

Bari, /12/2013

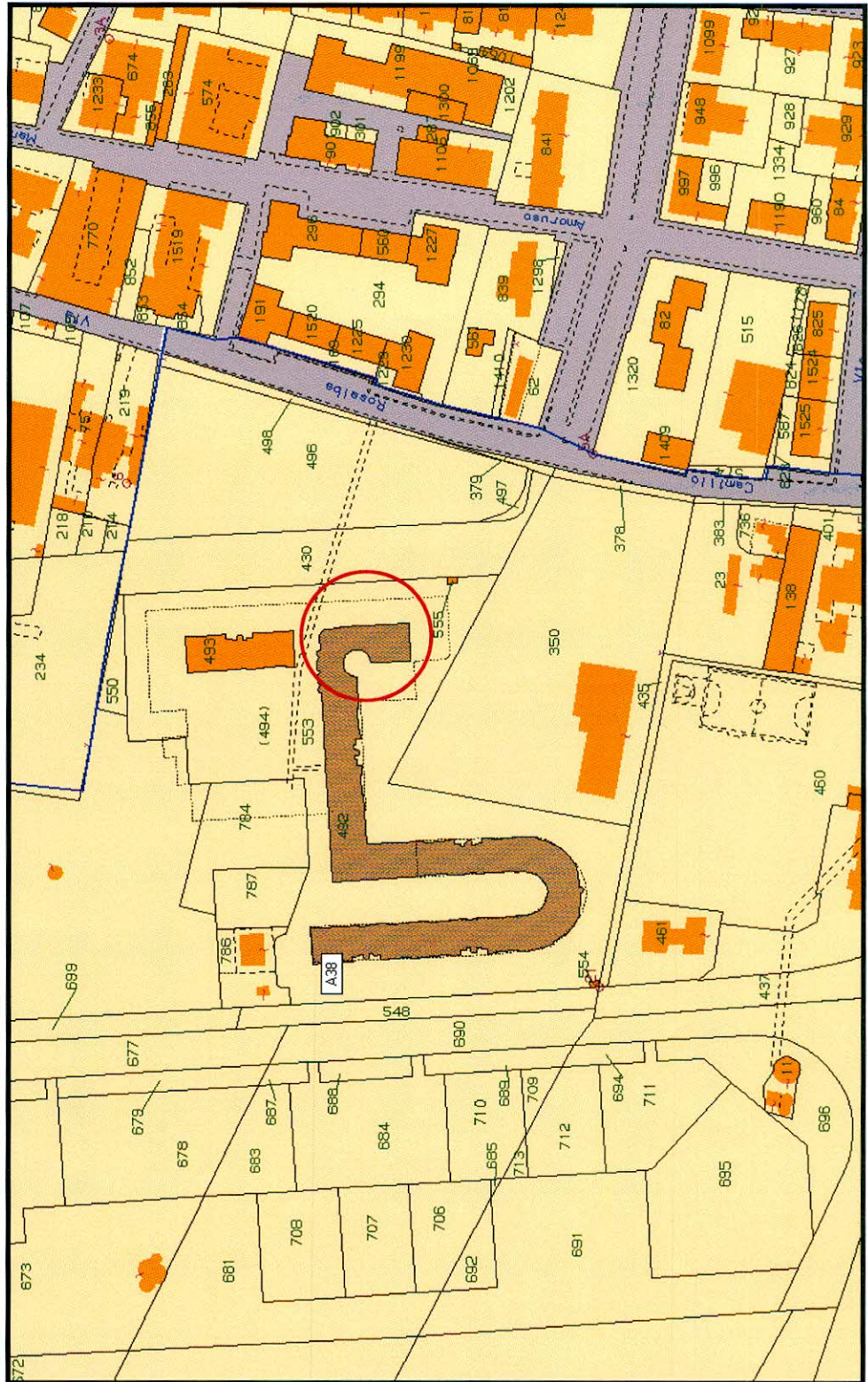
IL REFERENTE REGIONALE NUOVI BUSINESS PER LA PUGLIA
(Ing. Emanuele BORRELLI)



Alla presente si allegano i documenti elencati ed esplicitati nella pagina successiva.

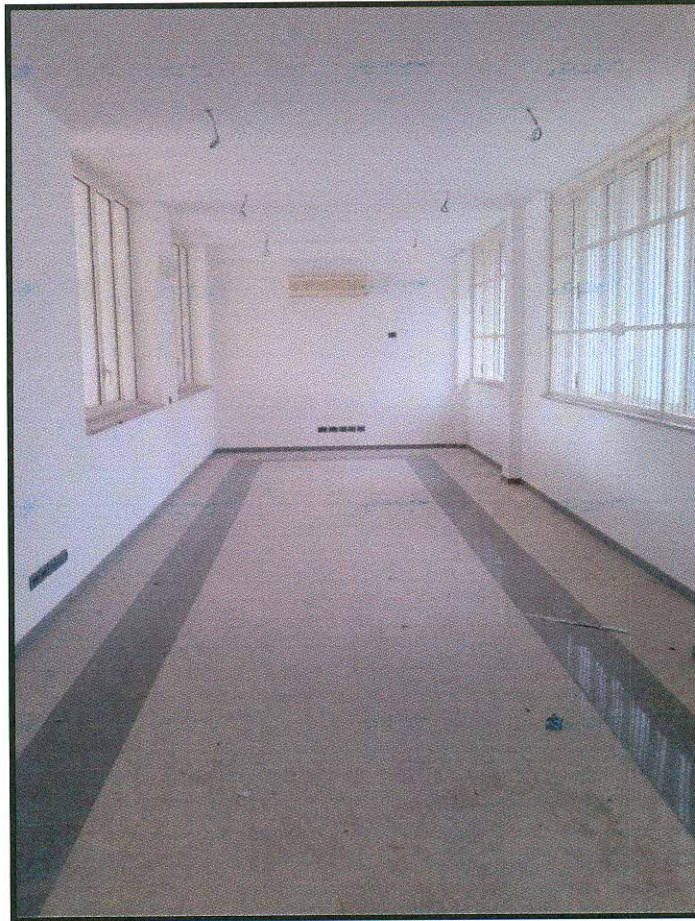
ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Inquadramento toponomastico e ortofoto aerea**
- 3 Documentazione fotografica**



Stralcio di mappa del catasto terreni di Bari - Foglio 38 p.lle 492 e 553

INQUADRAMENTO CATASTALE	
ALLEGATO N°1	scala ridotta
	data 04.12.2013



1



2

FOTO 1 - Sala al piano terra

FOTO 2 - Pertinenza scoperta e porticato interno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°3

data 04.12.2013



3



4

FOTO 3 – Uffici al 3° piano

FOTO 4 – Sala open space al 1° piano

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°4

data 04.12.2013



3



4

FOTO 5 - Terrazzo con gazebo al 4° piano

FOTO 6 - Piscina al 4° piano

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°5	data 04.12.2013