

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.

