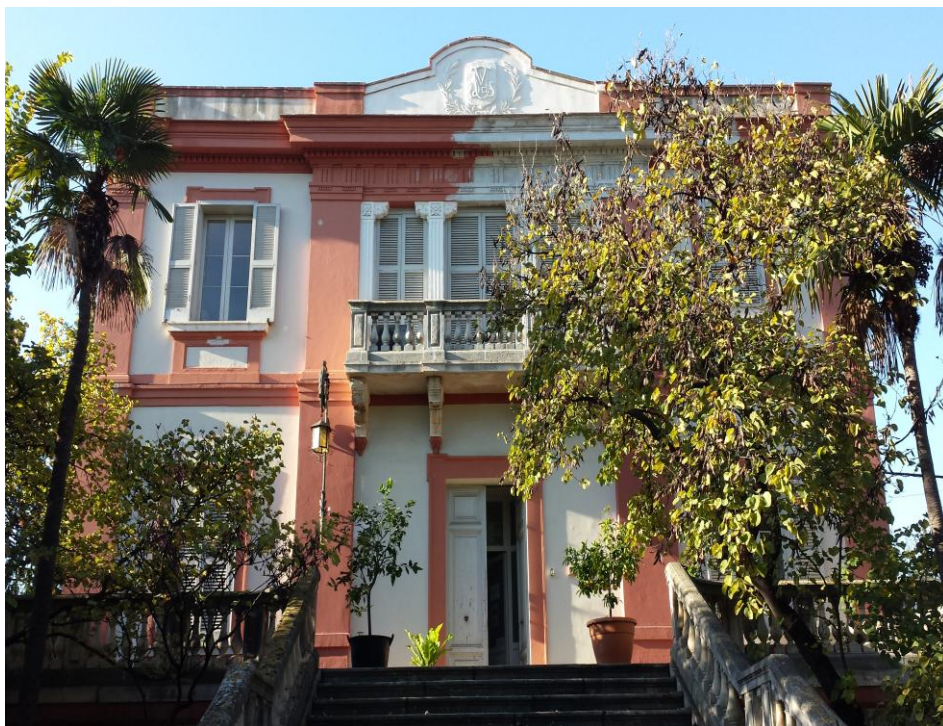


prot. n. /R.U.  
del /12/2013

*oggetto*

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile universitario "Villa Sbisà" ubicato in Bari alla via Amendola n°159.**

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



*committente*

**Università degli Studi "Aldo Moro" - Dipartimento Tecnico e per la Sicurezza  
Divisione Tecnica - Piazza Umberto I - 70121 BARI**

prot. /R.U. del /05/2015

## **Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato degli immobile denominato "Villa Sbisà", ubicato in Bari alla via Amendola n°159.**

(nel catasto di BARI al Foglio 116 particella 194 subb. 17 -18)

### **INDICE**

PREMESSA .....	3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	5
2. DATI CATASTALI, CONSISTENZE.....	8
3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	10
3.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....	10
3.2 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	10
3.2.1 Generalità.....	10
3.2.2 Prescrizioni urbanistiche .....	10
3.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	10
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	11
4.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	11
4.2 SCOPO DELLA STIMA .....	13
4.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: METODO COMPARATIVO .....	13
4.3.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità .....	15
4.3.2 Tabella di comparazione.....	18
4.3.3 Sintesi valutativa e verifica dei risultati .....	23
CONCLUSIONI .....	25
ALLEGATI.....	27

## PREMESSA

L'Università degli Studi di Bari con nota prot. 37051-x/3 del 20/5/2014 del Dipartimento Tecnico e per la Sicurezza - Divisione Tecnica, ha chiesto a quest'Ufficio di procedere alla stima del valore di mercato di due immobili, tra cui in particolare l'immobile denominato "Villa Sbisà", con le relative aree pertinenziali, che è oggetto della presente relazione.

Per le attività di valutazione immobiliare è stato stipulato apposito accordo di collaborazione prot.15076 del 2/12/2014 tra **l'Università degli studi "Aldo Moro" di Bari e l'Agenzia delle Entrate-Territorio.**

Nell'accordo era previsto tra l'altro, ai fini di poter procedere alla stima, la trasmissione a quest'Ufficio di apposita relazione tecnico descrittiva delle attuali caratteristiche strutturali dei due suddetti edifici, del loro stato di manutenzione e di finitura, nonché della tipologia di eventuali interventi costruttivi necessari per poterli adeguare alle normative vigenti.

In occasione del sopralluogo effettuato da tecnico di quest'Ufficio in data 19/12/2014 è poi risultato che la situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto:

- l'unità immobiliare denominata "Villa Sbisà", identificata nel N.C.E.U. del Comune di Bari con il fog.116 p.la 194 sub 17 e 18, dichiarata in Catasto con scheda prot. n. 31463 del 22/6/1943, è risultata ampliata a piano rialzato e primo piano con la chiusura di terrazzi a livello ubicati nella parte retrostante il fabbricato, a piano terra-seminterrato con un vano realizzato nella zona adiacente la porta d'ingresso e con la chiusura della zona sottostante la rampa di scala principale. Inoltre nella planimetria presente negli atti catastali non sono rappresentati, a secondo piano, i vani sottotetto.

Il fabbricato risulta inoltre, variato nella destinazione (da villa ad uffici ed aule universitarie) e nella distribuzione degli spazi interni.

Inoltre la villa, come del resto altri immobili presenti nel campus universitario, è identificata con la stessa particella 194 del fog.116, per cui ai fini dell'alienazione è necessario che venga individuata l'area pertinenziale della villa.

Pertanto con prot.106 del 7/1/2014 venivano richiesti all'Università di Bari, unitamente alla relazione tecnica-illustrativa, i seguenti elementi e documentazione:

- destinazione d'uso autorizzata dell' immobile, oltre che gli estremi della relativa autorizzazione, unitamente a quelli della licenza di abitabilità;
- destinazione d'uso prevista per la vendita, se diversa da quella autorizzata, unitamente alle norme di PRG che la consentano;
- estremi delle autorizzazioni edilizie degli ampliamenti e trasformazioni intervenuti, da specificare in dettaglio unitamente alle relative epoche di realizzazione;
- rispondenza dell'immobile alle normative vigenti, in particolare quelle in materia impiantistica e strutturale;
- eventuali interventi di adeguamento, per adeguamenti normativi, già programmati unitamente ai relativi costi preventivati;
- planimetrie aggiornate dell'immobile, in idonea scala grafica ed opportunamente quotate, relative alla situazione dei luoghi e con la specificazione dell'utilizzo specifico dei locali;
- individuazione delle aree esterne pertinenziali da attribuire.

Si faceva altresì presente che ai fini della vendita dell' immobile è necessario che l'Università provveda all'aggiornamento della situazione catastale, in conformità della situazione dei luoghi e con l'individuazione delle aree pertinenziali dello stesso.

Con prot.12384-X/3 del 16/2/2015 l'Università forniva solo parte delle notizie richieste e trasmetteva, oltre la relazione tecnico descrittiva di Villa La Rocca, la seguente documentazione:

- certificazione di destinazione urbanistica di alcuni terreni di proprietà nell'ambito del Campus Universitario di via Amendola corrispondente al fg.116 (rilasciato dal Comune di Bari in data 20/1/2015);
- planimetrie di entrambi gli immobili;
- copia degli atti di compravendita di provenienza con allegata planimetria delle aree pertinenziali attribuite all' immobile;
- Stralcio di mappa del fg.116 di Bari.

Con la stessa nota comunicava, inoltre, che:

- non ci sono estremi delle autorizzazioni edilizie degli ampliamenti e trasformazioni intervenuti;
- non ci sono elementi documentali attestanti la rispondenza degli immobili alle normative vigenti, in particolare quelle in materia

impiantistica e strutturale;

- non sono previsti interventi di adeguamento normativi.

Con successiva nota prot.3528/PEC/2015 del 12/3/2015 quest'Ufficio chiedeva di comunicare con urgenza le notizie mancanti, necessarie per procedere alla valutazione dell'immobile e cioè:

- la destinazione d'uso dell'immobile prevista per la vendita;
- di quantificare sinteticamente i costi di adeguamento alle norme antisismiche e impiantistiche nell'ipotesi di una destinazione diversa da quella originaria di "villa";
- consistenze (da individuare con elaborato grafico in scala opportuna) delle aree pertinenziali della villa.

Con nota prot.22996-X/3 del 24/3/2015, l'Università degli Studi di Bari comunicava la destinazione prevista per la vendita, cioè quella relativa alla categoria catastale "A/8 abitazione in ville" e le consistenze delle aree pertinenziali.

Si sottolinea che come esplicitamente previsto nell'accordo di collaborazione non rientra nei compiti dell'Agenzia la verifica delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti Competenti e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine alla documentazione e notizie fornite in sede di svolgimento dei servizi, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica comunicata ai fini della stima.

Conformemente a quanto su indicato e alla documentazione pervenuta dall'Università si è proceduto a redigere la seguente relazione estimativa.

## **1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Villa Trione Sbisà, conosciuta anche come "Villa Maria Luisa", si colloca su via G.Amendola, in prossimità di via Celso Ulpiani. La data di costruzione dell'edificio si può far risalire agli anni successivi al 1919, data dell'atto di vendita, nel quale la Signora Maria Molfetta, moglie del medico Giuseppe Sbisà, acquista dal Cavalier Mattia Nitti il terreno, impegnandosi a costruire sulla parte di terreno edificabile abitazioni ad uso civile. Il suolo acquistato, risulta essere di 733 mq, formato da tre rettangoli, uno dei quali di 486 mq destinato a suolo edificatorio.

La villa si sviluppa su tre livelli e vi si accede attraverso una grande scalinata centrale cinta da balaustrine, che dal giardino porta direttamente alla terrazza antistante l'ingresso al piano rialzato, mentre i servizi occupano tutto il piano terra. L'edificio è fondamentalmente simmetrico sia in pianta che in alzato.

Il prospetto principale, su via G.Amendola, presenta un ingresso monumentale posto al centro. In corrispondenza del portone principale, al piano superiore, è posizionato un grande balcone perimetrato da balaustrine, al quale si accede da tre aperture. A sovrastare il balcone centrale vi è il fastigio terminale con uno stemma. Il prospetto, privo di particolari ornamenti, risulta imponente soprattutto grazie alla lunga e scenografica scalinata centrale.

Il prospetto laterale non conserva l'impostazione simmetrica: a negarla contribuisce un volume parallelepipedo presente sul retro della villa. Un secondo ingresso meno imponente, segnato da una piccola scala, è sovrastato al secondo piano da una finestra ad arco a tutto sesto.

L'edificio ha un impianto rettangolare confermato nella regolarità delle piante del piano rialzato e del primo piano, entrambi coperti da volte a vela; gli ambienti di servizio posti a piano terra da volte a schifo. Il tetto è a falde con la parte centrale adibita a terrazzo, in cui è predisposto un sottotetto; la cortina muraria è liscia e si conclude sulla sommità con un marcato cornicione.

L'edificio è inserito all'interno di un vasto e diversificato giardino che si sviluppa prevalentemente, nella parte anteriore, su via G.Amendola. Nelle immediate adiacenze del giardino vi è una piccola cappella coperta con una cupola in pietra, accessibile mediante un ingresso con frontone. L'area è delimitata da arbusti di varie specie, Pitosforo, Viburno, Oleandro, insieme ad alcuni esemplari di Rusco e Agavi.

Gli ambienti dell'immobile denominato Villa Sbisà sono occupati dal Dipartimento di Scienze Agro Alimentari e Territoriali (DISAAT), Sezione Selvicoltura ed Assestamento Forestal, per aule, biblioteca, uffici e laboratori didattico-scientifici.

Come già detto l'immobile in stima è costituito da un fabbricato composto da un piano rialzato, un primo piano, un sottotetto a secondo piano e da locali a servizio a piano terra, oltre due localetti accessori a piano terra in adiacenza al fabbricato principale, di seguito meglio distinti e descritti:

#### Piano rialzato

Il fabbricato principale è costituito da due ampi vani centrali, uno retroposto l'altro, che disimpegnano sei vani adibiti ad aule ed uffici; ad ovest vi è un salone chiuso con vetrata, dove era ubicata nel passato una terrazza ed in adiacenza, a nord, ci sono i servizi igienici ed un deposito. Il tutto ha una superficie coperta di circa 321,18 mq (superficie commerciale 299 mq), di cui 27,20 mq si riferiscono alle porzioni aggiuntive (salone chiuso con vetrata – ex terrazza).

Dal salone si accede ad un terrazzino dove sono collocati due piccoli vani aventi un'altezza interna di 2,40 m ed una superficie complessiva di mq 13,12, adibiti il primo a centrale termica e l'altro a deposito.

Le rifiniture sono di tipo ordinario, con pavimento in marmette di graniglia, intonaco di tipo civile, porte interne ed infissi esterni sono in legno. I bagni presentano pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica.

#### Piano primo

E' composto da otto vani ad uffici ed aule, di cui un vano chiuso a vetrata (ex veranda coperta), da due disimpegni, ripostiglio e servizi igienici, per una superficie coperta di circa 312,57 mq (superficie commerciale 281,27 mq), di cui 19,88 mq si riferiscono alle porzioni aggiuntive (salone chiuso con vetrata – ex terrazza).

I vani sono pavimentati con marmette d'epoca in graniglia di marmo. L'intonaco è di tipo civile, le porte interne ed infissi esterni sono in legno.

#### Piano secondo

Il secondo piano è composto da soffitte non abitabili con copertura a tetto, aventi un'altezza minima di 1 m e massima di 3,10 m. Vi è inoltre un vano centrale in muratura con altezza interna di 2.90 m, dove è presente un scala che porta ad un terrazzino sovrastante. Il tutto ha una superficie coperta di circa 169,19 mq (superficie commerciale 155,04 mq).

Le soffitte non sono rappresentate sulla planimetria catastale, ma sono coeve alla villa.

#### Piano terra-seminterrato

E' costituito da quattro locali rusticamente rifiniti destinati a deposito, di cui due locali con altezza di 2.25 m, un vano con altezza di 3,25 m ed un vano, ubicato sotto la scala di accesso, con altezza minima di 0,90 m e massima di 2,25 m. Il tutto ha una superficie coperta di 151,84 mq (superficie commerciale 131,77 mq), di cui 44,64 mq si riferiscono alle porzioni non rappresentate sulla planimetria catastale, ma coeve alla villa (superficie commerciale mq 27,52).

L'area esterna di pertinenza della superficie di circa 3935 mq, non è ben individuata sul posto, comprende un viale d'accesso, una zona asfaltata adibita a parcheggio e vaste aree a verde.

L'immobile è provvisto dei normali impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, impianto autonomo di riscaldamento ed acqua calda) e di cablaggio per rete informatica.

In sede di valutazione si terrà conto degli interventi necessari per il ripristino della destinazione originaria di "villa" e dello stato manutentivo normale di detta destinazione (tenendo conto in particolare degli oneri per l'adeguamento impiantistico).

## 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	R.C. €	Ditta catastale
116	194	17	A/8	2	12 vani	2.540,97	Università degli Studi di Bari
116	194	18	A/8	2	12 vani	2.540,97	



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

Tipologia ambiente	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugiata compreso le porzioni aggiuntive in mq.	Superficie comm. raggugiata senza porzioni agg. in mq.
Vani principali ed accessori diretti a piano rialzato	299,00	1,00	299,00	271,80
Vani principali ed accessori diretti a primo piano	281,27	1,00	281,27	261,39
Soffitte a secondo piano	155,04	0,50	77,52	77,52
Deposito a piano terra-seminterrato	131,77	0,25	32,94	32,94
Deposito e centrale termica a piano terra adiacenti il fabb.principale	13,12	0,25	3,28	3,28
Balconi e terrazze comunicanti <=25mq	25	0,30	7,50	7,50
Balconi e terrazze comunicanti >25mq	63,40	0,10	6,34	6,34
Balconi e terrazze non comunicanti <=25mq	25	0,15	3,75	3,75
Balconi e terrazze non comunicanti >25mq	57,54	0,05	2,88	2,88
giardino <=superficie coperta	390	0,10	39,00	39,00
giardino >superficie coperta	3545	0,02	70,90	70,90
<b>Totale mq</b>			<b>824,38</b>	<b>777,30</b>

che si arrotonda, in c.t., a **824,00 mq**

Si ribadisce che la situazione dei luoghi è difforme dalla situazione catastale nei seguenti motivi:

- l'immobile risulta ampliato a seguito della chiusura a piano rialzato e primo piano di terrazze a livello e a piano terra-seminterrato con la realizzazione di un vano adiacente la porta d'accesso e con la chiusura della zona sottostante la rampa di scala principale.
- non sono rappresentate le soffitte a secondo piano
- variata destinazione d'uso
- diversa distribuzione degli spazi interni
- mancata individuazione dell'area pertinenziale

E' pertanto necessario, ai fini della vendita, che venga preventivamente aggiornata la situazione catastale con gli opportuni atti tecnici di aggiornamento del NCT e del NCEU.

### **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 *"Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubbliche e private a carattere regionale o urbano: aree per le attrezzature universitarie"*.

##### **3.2.2 Prescrizioni urbanistiche**

In base all'art. 32 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico, le aree per aree per attrezzature, nelle quali è ammessa la costruzione di attrezzature ed edifici per l'insegnamento, la ricerca, la residenza di docenti e di studenti, gli impianti sportivi nonché i relativi alloggi per la custodia ed il servizio, seguono le seguenti prescrizioni:

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq.;

Um.:unità operativa minima: mq. 20.000 o l'intero lotto di minor superficie risultante dal P.R.G.;

Rc.:rapporto di copertura: max 40% dell'area;

P.:parcheggi: min. 40% dell'area;

Va.:verde e strade di servizio: min. 20% dell'area;

H.:altezza: max ml.30;

Dc.:distanza dei fabbricati dai confini: min. ml.20;

Df.:distanza tra i fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds.:distanza dalle strade: min. ml.30;

La stima dell'immobile viene effettuata con riferimento alla originaria destinazione d'uso di "villa" come indicato dall'Università degli studi di Bari.

### 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.)<sup>1</sup>;

**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

<sup>1</sup> 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).

conto dello stato manutentivo<sup>2</sup>;

**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:

- a. 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*,
- b. il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
- c. 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 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.

---

<sup>2</sup> 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.

CARATTERISTICHE		unità di misura	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)			IMMOBILE IN STIMA (subject)
			C1	C2	C3	
ubicazione	Comune	testo	Bari	Bari	Bari	Bari
	Toponimo	testo	C.so A.De Gasperi	Via Chico Mendes	Via Taranto	Via Amendola
	n° civico	N°	395/D	1/13	14/5 – 14/7	159
dati catastali	Foglio	N°	39	59	SPI/2	116
	Particella	N°	104	822	659	194
	Subalterno	N°	1-2	-	1-2	17 - 18
	sup. ragg. (D.P.R.138/98)	m <sup>q</sup>	330	254	525	824
fonte dato	rep o rif	testo	132771	22599	38690	
	notaio o agenzia	testo	Di Marcantonio	G.Macaione	F.Mazza	
	Atto	DATA	250/7/2011	19/01/2015	02/11/2012	25/05/2015
valori	prezzo/valore	€	1.000.000,00	460.000,00	900.000,00	
	prezzo/valore unitario	€	3.030,30	1.811,02	1.714,29	
epoca	Semestre	N°	2	1	2	1
	Anno	N°	2011	2015	2012	2015
zona OMI	zona OMI	sigla	C2	D2	E10	B2
	Fascia	testo	semicentrale	periferica	suburbana	centrale
	Tipologia	testo	Villino	Villino	Villa	villa
	quotazione min	€/m <sup>q</sup>	2150	1350	1200	1900
	quotazione max	€/m <sup>q</sup>	3200	2000	1800	2400
Localizzazione di dettaglio	Scarsa	barrare casella				
	Normale		X	X	X	X
	Ottima					
Qualità dell'architettura	Scadente	barrare casella				
	Normale			X	X	
	Di pregio		X			X
Stato manutentivo fabbricato	Scadente	barrare casella				
	Normale		X	X	X	X
	Ottimo					
Interesse storico	villino	barrare casella		X	X	
	villa vincolata		X			X
	villa storica vincolata					
CONSISTENZE	Vani principali ed acc. dir.	m <sup>q</sup>	257	219	360	580
	Balconi e terrazze < 25 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	25	25	25	25
	Balconi e terrazze > 25 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	18	81	140	64
	Terrazzi non com. < 25 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>				25
	Terrazzi non com. > 25 m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>		22		58
	locali accessori comunicanti	m <sup>q</sup>	18		165	155
	locali access.non comunicanti	m <sup>q</sup>	63		34	145
	Giardino<= sup.coperta	m <sup>q</sup>	118	180	207	390
	Giardino> sup.coperta	m <sup>q</sup>	1357		1582	3545
Livello di piano	con ascensore	barrare casella				
	senza ascensore		X	X	X	X
	piano	testo	terra	terra	terra	terra
	ultimo	barrare casella				
	attico					
Orientamento prevalente	N	barrare casella				
	NE - NO					
	E - O					
	SE - SO		X	X	X	X
	S					
Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente (chiostrina, distacco, via ad alto traffico)	barrare casella				
	Normale (corte ampia, via a		X	X	X	X



	traffico normale)					
	Ottimo (parco, piazza, via a basso traffico)					
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	barrare casella				X
	Normale		X	X	X	
	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 OMI<sup>3</sup> (si precisa che per la zona OMI "B2" su cui insiste il subject, non essendo valorizzata la tipologia "ville e villini", si è fatto riferimento alle quotazioni delle abitazioni di tipo civile).

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:

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

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

$V_{OMI}^S \text{ max}$  = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca

<sup>3</sup> 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.

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 stima <sup>4</sup>

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 comparaz. (comparable) 1	immobile in comparaz. (comparable) 2	immobile in comparaz. (comparable) 3	
PREZZO INIZIALE	$P_0$	€	1.000.000,00	460.000,00	900.000,00	
natura dato	coefficiente di trattabilità $k_T\%$	$N^\circ$				
	$\Delta P_0 = k_T \times P_{iniz}$	€	0	0	0	
PREZZO INTERMEDIO	$P = \Delta P_0 + \Delta P_1$	€	1.000.000,00	460.000,00	390.000,00	
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject $V_{OMI} med S$	€/mq	2.150	2.150	2.150	
	valore OMI medio comparabile $V_{OMI} med C$	€/mq	2.675	1.675	1.500	
	$k_{ETL} = V_s / V_c$	$n^\circ$	0,80	1,28	1,43	
	$\Delta P_{EL} = P_x (k_{EI-1})$	€	-196.261,68	130.447,76	390.000,00	
PREZZO CORRETTO	$P_C = P_0 + \sum \Delta P_i$	€	803.738,32	590.447,76	1.290.000,00	
test di ammissibilità	Prezzo unitario corretto $p_c$	€/mq	2.435,57	2.324,60	2.457,14	1.111 $P_{OMI MIN}^{\min} / V_{OMI MIN}^s - C/2$
						1.578 $C$ costo di costruzione
						3.189 $P_{OMI MAX}^{\max} / V_{OMI MAX}^s + C/2$
	dato ammissibile	SI/NO	SI	SI	SI	

#### 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

<sup>4</sup> 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.

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

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)			IMMOBILE IN STIMA (subject)	
ambito	denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	C1	C2	C3		
edificio	Localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	
		normale	1					
		di pregio	2					
	Qualità della architettura	scadente	0	2	1	1	2	
		normale	1					
		di pregio	2					
	Stato manutentivo	scadente	0	0,5	0,5	0,5	0,5	
		normale	0,5					
		ottimo	1					
	Interesse storico-artistico	villino	0	1	0	0	1	
		villa vincolata	1					
		villa storica vincolata	2					
uiu	consistenza	Superficie ragguagliata	mq	330	254	525	824	
	Livello di piano	ascensore	SI	NO	3	3	3	3
		seminterrato	0	0				
		terra	3	3				
		rialzato	5	5				
		primo	6	6				
		secondo	7	5				
		Intermedio (asc NO: n=n°)	8	7-n				
		Intermedio (asc NO: n=n°)	9	8-n				
	attico (asc NO: n=n°)	13	12-n					
uiu	Orientamento prevalente	N	0	3	3	3	3	
		NE – NO	1					
		E – O	2					
		SE – SO	3					
		S	4					

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)			IMMOBILE IN STIMA (subject)
ambito	denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	C1	C2	C3	
	Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente (chiostina, distacco, via ad alto traffico)	0	1	1	1	1
		Normale (corte ampia, via a traffico normale)	1				
		Ottimo (parco, piazza, via a basso traffico)	2				
	Stato manutentivo	scadente	0	0,5	0,5	0,5	0
		normale	0,5				
		ottimo	1				

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 transazioni<sup>5</sup>.

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.

<sup>5</sup> Tutti i coefficienti di ragguglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali

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

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE K	NOTE
localizzazione di dettaglio edificio	$K \times P_C$	<b>0,10</b>	$P_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
qualità architettonica edificio	$K \times P_C$	<b>0,05</b>	$P_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
stato manutentivo edificio	$K \times \text{Sup}_{\text{ragg Subject}}$	<b>592 €/m<sup>2</sup></b>	$K = \frac{1}{2}$ costo unitario di ristrutturazione parziale dell'edificio <sup>6</sup>
Interesse storico-artistico	$K \times P_C$	<b>0,10</b>	$P_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
superfici ragguagliate u.i.u.	$K \times p_{\text{MIN}}$	<b>1,00</b>	$p_{\text{MIN}} =$ prezzo unitario minimo <sup>7</sup> dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
livello di piano	$K \times P_C$	<b>0,03</b>	$P_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
orientamento prevalente	$K \times P_C$	<b>0,02</b>	$P_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
Affaccio	$K \times P_C$	<b>0,10</b>	$P_C =$ prezzo dei comparables (riallineato per i dati aggiuntivi ammissibili)
stato manutentivo u.i.u.	$K \times \text{Sup}_{\text{ragg Subject}}$	<b>986 €/m<sup>2</sup></b>	$K = \frac{1}{2}$ costo unitario di ristrutturazione di una unità immobiliare <sup>8</sup>

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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**:

ambito	CARATTERISTICHE	simbologia	unità di misura	coeff K	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)		
					C2	C4	C5
					prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
edificio	localizzazione di dettaglio	$K \times P_C$	€	0,10	80.373,83	59.044,78	129.000,00
	qualità architettonica	$K \times P_C$	€	0,05	40.186,92	29.522,39	64.500,00
	stato manutentivo edificio 7	$K \times S_{cop\ subject}$	€	592,00	487.808,00	487.808,00	487.808,00
	Interesse storico- artistico	$K \times P_C$	€	0,10	80.373,83	59.044,78	129.000,00
uiu	consistenze D.P.R. 138/98	$K \times P_{MIN}$	€/mq	1,00	2.324,60	2.324,60	2.324,60
	livello piano	$K \times P_C$	€	0,03	24.112,15	17.713,43	38.700,00
	orientamento prevalente	$K \times P_C$	€	0,02	16.074,77	11.808,96	25.800,00
	affaccio	$K \times P_C$	€	0,10	80.373,83	59.044,78	129.000,00
	stato manutentivo 8	$K \times S_{cop\ subject}$	€	896,00	812.464,00	812.464,00	812.464,00

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**:

CARATTERISTICHE		unità di misura	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)		
			C1	C2	C3
localizzazione di dettaglio edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0	0	0
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00
qualità architettonica edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0	1	1
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	29.522,39	64.500,00
stato manutentivo edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0	0	0
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00
Interesse storico-artistico	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0	1	1
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	59.044,78	129.000,00
consistenze uiu D.P.R. 138/98	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	494	570	299
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1.148.352,00	1.325.022,00	695.055,40
livello di piano uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - C_i$	n	0	0	0
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00

Orientamento prevalente uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	0	0		
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00		
Affaccio prevalente uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	0	0		
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00		
Stato manutentivo uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	-0,50	-0,50	-0,50		
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-406.232,00	-406.232,00	-406.232,00		
SINTESI VALUTATIVA	$\sum \Delta Pi$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	742.120,40	1.007.357,17	482.323,40	
	$P_c$	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	803.738,32	590.447,76	1.290.000,00	
	$P'_c = P_c + \sum \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	1.545.858,72	1.597.804,93	1.772.323,40	MEDIA
	$p'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	1.876,04	1.939,08	2.150,88	€ 1.988,67
	$\Delta \%$	Scostamento percentuale	%	-6 %	-2 %	8 %	

### 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.

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		unità di misura	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)			IMMOBILE IN STIMA (subject)
			C1	C2	C3	
$P'_c = P_c + \sum \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	1.545.858,72	1.597.804,93	1.772.323,40	media
$p'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€/mq	1.876,04	1.939,08	2.150,88	€ 1.988,67
$\Delta \%$	scostamento	%	-6 %	-2 %	8 %	riconciliazione
Valori Unitari	Corretti CONCILIABILI	€/mq	1.876,04	1.939,08	2.150,88	€ 1.990,00
$\Delta \%$	scostamento	%	-6 %	-2 %	8 %	

Tale valore unitario, pari a 1.990,00 €/m<sup>2</sup>, è interno agli intervalli dei valori minimo e massimo rilevati dall'OMI nella zona per il rispettivo segmento di mercato.

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 "Villa Sbisà" :

$$V_1 = (\text{mq. } 824 \times 1.990,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 1.639.760,00 \text{ in c.t. } \mathbf{\text{€ } 1.640.000,00}$$

**(euro unmilione seicento quarantamila/00)**

.....

Detto importo comprende il valore dei corpi aggiuntivi.

La differenza di superficie ragguagliata, dovuta alla presenza di corpi aggiuntivi è pari a mq. 47,08

Pertanto l'incidenza dei corpi aggiuntivi in termini di valore venale è pari a:

$$\text{mq. } 47,08 \times 1.990 \text{ €/mq} = \text{€ } 93.689,20$$



## 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 "Villa Sbisà".

Il cespite in stima è stato oggetto di sopralluogo esterno effettuato in data in data 19/12/2014.

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.
- La stima è stata effettuata con riferimento alla destinazione di "villa", prevista per la vendita, così come comunicato dall'Università degli Studi di Bari. Si è pertanto tenuto conto degli interventi di adeguamento occorrenti per il ripristino di tale destinazione.

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 **€ 1.640.000,00 -euro unmilione seicento quarantantamila/00** (ivi compreso il valore dei corpi aggiuntivi non presenti sulla planimetria catastale pari a € 93.689,20).

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

Bari, 29/05/2015

IL RESPONSABILE  
SETTORE SERVIZI TECNICI  
(ing. Pietro CURZIO)



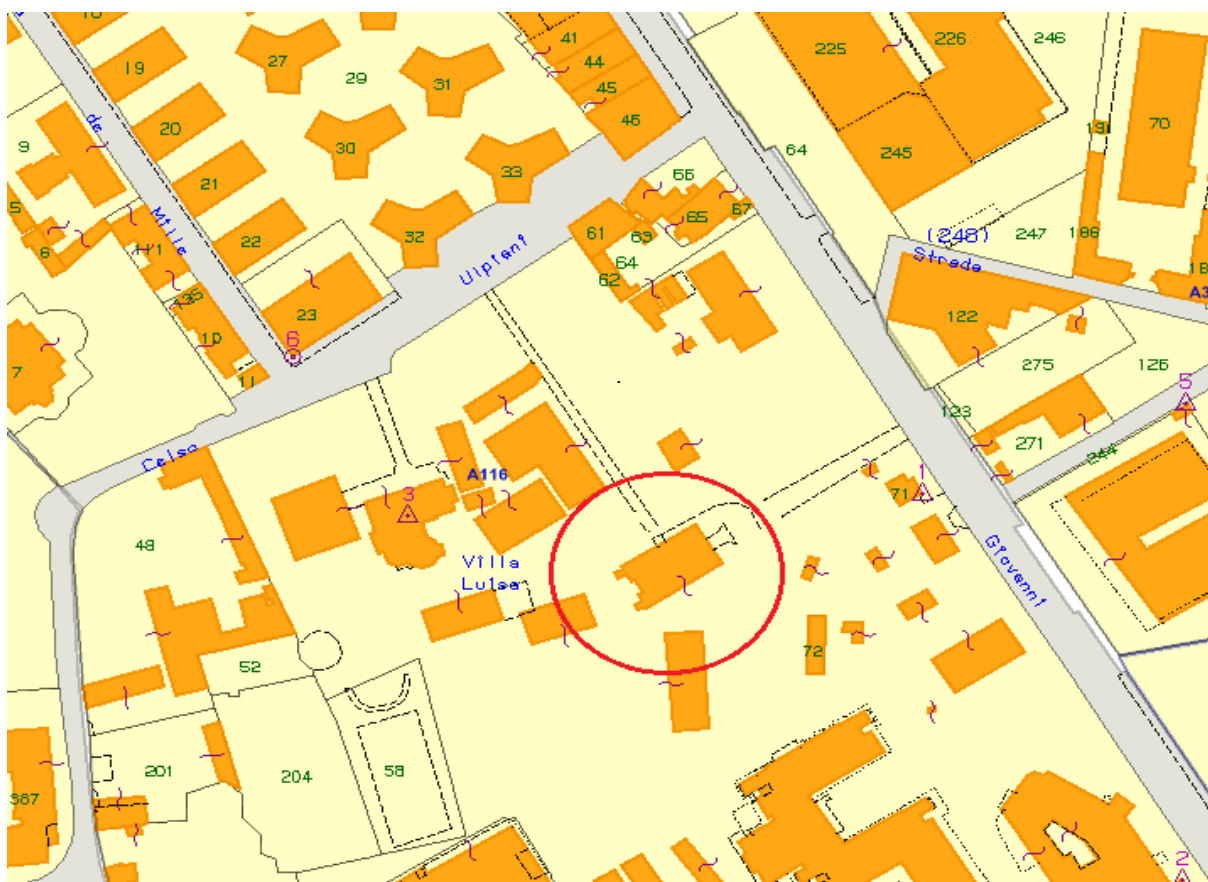
IL DIRETTORE  
(ing. Emanuele BORRELLO)



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

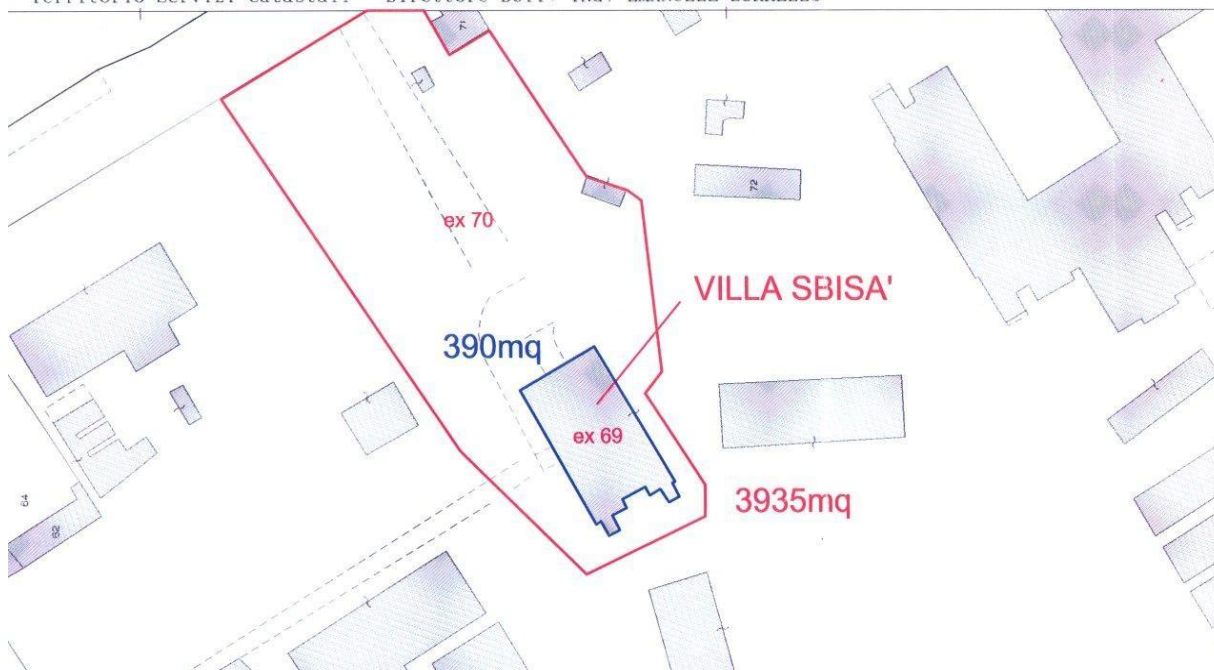
## **ALLEGATI**

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



A

- Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ING. EMANUELE BORRELLO

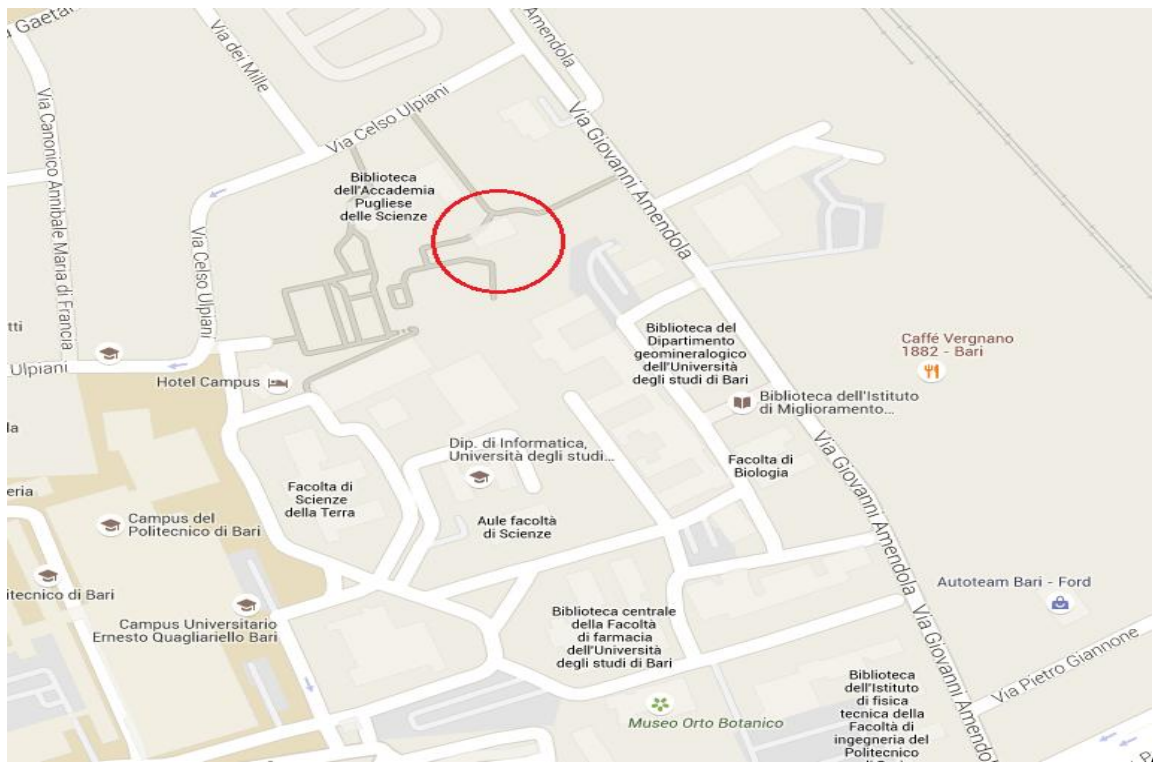


B

A - Stralcio di mappa del catasto terreni di Bari - Foglio 116 p.lla 194

B - Contorno area pertinenziale

INQUADRAMENTO CATASTALE	
<b>ALLEGATO N°1</b>	scala <b>ridotta</b>
	data <b>29.05.2015</b>



A



B

A - L'edificio in stima nel contesto urbano

B - Veduta aerea

**INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO E ORTOFOTO AEREA**

**ALLEGATO N°2**

<i>scala</i>	ridotta
<i>data</i>	29.05.2015



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATO N°3**



