

Prot. Acq. 37083/2025

Oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Bari alla via Giovanni Gentile n. 87/A, piano S1-T-1°.
(nel Catasto fabbricati di Bari al Foglio 53 particella 402).**



Richiedente

Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/6

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	5
2. DESCRIZIONE GENERALE	
2.1 Notizie di carattere generale	5
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in BARI - VIA GIOVANNI GENTILE, 87/A	5
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	5
2.2.2 Utilizzo attuale	6
2.2.3 Identificazione catastale	6
2.2.4 Consistenza	7
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	8
3.1 Quadro normativo vigente	8
3.2 Urbanistica	8
3.2.1 Inquadramento generale	8
3.2.2 Destinazione urbanistica	9
3.2.3 Titoli urbanistici	10
3.3 Certificazioni di conformità	11
3.4 Situazione locativa	12
3.5 Servitù e altri diritti reali	12
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	12

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
4.1 Criteri e metodologie estimative	13
4.2 Scopo della stima	13
4.3 Analisi generale del mercato	13
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R12 / "ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO - TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO - ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO", del Comune di BARI (BA)	14
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Ville e villini" e metodologia estimativa adottata	14
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	15
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Ville e villini siti in BARI - VIA GIOVANNI GENTILE, 87/A	15
6. CONCLUSIONI	29
ALLEGATI	32

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

L'Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC) ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate in data 13/11/2023 un accordo per la collaborazione mirata all'interscambio informativo dei dati catastali, fiscali e reddituali, all'attività di valutazione immobiliare di interesse dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, nonché per la formazione in materia ipotecaria, catastale e tributaria. A seguito di ciò l'ANBSC, con nota acquisita da questo ufficio con prot. 6688 del 14/01/2025, ha chiesto a questa Direzione, ai sensi del citato accordo, la valutazione dell'unità immobiliare sita nel comune di Bari, alla via Giovanni Gentile n. 87/A, piano seminterrato, terra/rialzato e primo in relazione alla confisca disposta nell'ambito del procedimento n. 339/01 RGMP dal Tribunale Bari in data 02/01/2001, divenuta definitiva con sentenza emessa dalla Corte Suprema di Cassazione in data 22/09/2016.

L'unità immobiliare in oggetto è un'abitazione in villino ubicata nel comune di Bari alla via Giovanni Gentile n. 87/A e censita al catasto fabbricati di Bari al foglio 53 particella 402.

In data 19/02/2025 è stato eseguito il sopralluogo tecnico con la redazione del verbale, acquisito al protocollo n. 2622/R.I. del 20/02/2025. Tale attività, effettuata all'interno ed all'esterno del fabbricato, ha prodotto la verifica dello stato dei luoghi e il contemporaneo rilievo di riprese fotografiche dei locali nonché la verifica di massima delle dimensioni.

In data 24/04/2025 è stata inviata al comune di Bari la comunicazione Prot. n. 112056, riscontrata in pari data, con la quale viene chiesto, di chiarire la situazione urbanistico-edilizia del fabbricato in stima e nell'eventualità di inviare copia degli atti assentiti dall'Ente. È stata inoltre acquisita la documentazione catastale agli atti di questo Ufficio (visura, planimetria, mappa).

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Ministero dell'Economia e delle Finanze - sede in Roma (RM) - C.F. 80207790587 - Proprietà per 100/100;

1.3 Finalità della valutazione

Stima del più probabile valore di mercato.

L'epoca della stima è 13/02/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
Interno	19/02/2025	2327	13/02/2025	/	/	Sopralluogo eseguito internamente ed esternamente alla presenza del Dott. Nicola Fantetti in qualità di Referente del Nucleo ANBSC destinatario della notifica 39706/2025. Le operazioni sono consistite nella ricognizione interna ed esterna dello stato dei luoghi, nell'effettuazione di riprese fotografiche dell'immobile e nella verifica di massima delle dimensioni.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	-
Documentazione ipo-catastale	Visure, estratti di mappa e planimetrie disponibili agli atti del catasto terreni ed urbano.
Documentazione fotografica	Documentazione fotografica del sopralluogo ed immagini estrapolate da Google Earth e Streetview.
Elaborati tecnico grafici	Licenza Edilizia n. 897 de 07/12/1973

2.1 Notizie di carattere generale

Oggetto della presente perizia è un'abitazione in villino ubicato in zona periferica del comune di Bari, nel quartiere Japigia, zona OMI R12, precisamente alla via Giovanni Gentile n. 87/A all'interno di un complesso di villette alla quale si accede direttamente dalla complanare della SS16 e distante circa 6 km dal centro cittadino e circa 6 km dal quartiere Torre a Mare.

La zona circostante il cespite in oggetto di valutazione è caratterizzata dalla presenza di complessi di villette risalenti prevalentemente alla seconda metà del XX secolo.

L'unità in stima è composta da un fabbricato adibito ad abitazione ai piani seminterrato, terra/rialzato e primo, da un fabbricato in muratura destinato a deposito e da struttura, anch'essa in muratura, destinata a cucina esterna, entrambi al piano terra con accesso da giardino privato.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in BARI - VIA GIOVANNI GENTILE, 87/A

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Il bene in stima ha accesso dalla strada condominiale carrabile posta al civico 87/A della via Giovanni Gentile, e si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno entroterra. Il piano terra/rialzato, a cui si accede direttamente dal giardino di pertinenza esclusiva che circonda il fabbricato, è costituito da un grande ambiente con piccola veranda destinato a soggiorno, da una zona pranzo, da un angolo cottura, un bagno, un ripostiglio e un vano scala dal quale si accede, oltre che al lastrico solare, al primo piano costituito da tre ambienti un disimpegno, due servizi igienici ed un

balcone, ed al piano seminterrato costituito da un unico grande ambiente, un servizio igienico, un angolo cottura, un locale adibito a centrale termica ed alla intercapedine ispezionabile.

L'unità immobiliare ha altezza netta interna pari a 2,95 m in tutti i suoi ambienti, e si affaccia per tre lati sul giardino di pertinenza e per un lato su altra proprietà.

Le finiture interne risultano di tipo normale, ed in particolare gli infissi esterni sono in legno, le pareti interne sono al civile liscio tinteggiato, le pavimentazioni sono in legno al primo piano e in gres/cotto ai piani seminterrato e terra, ad esclusione della zona soggiorno in cui è presente pavimentazione in travertino.

Nel giardino di pertinenza sono presenti due strutture in muratura, una destinata a deposito di altezza pari a 2,4 m ed in precario stato manutentivo e la seconda destinata a cucina esterna.

Il bene oggetto di stima, che al momento del sopralluogo risultava disabitato, pur non nascondendo i segni del tempo, si presentava integro nella struttura e nel complesso in condizioni di manutenzione ordinarie, ad esclusione del deposito che presenta murature e copertura in pessimo stato di conservazione. La superficie come da DPR 138 risulta pari a mq. 230.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate alla Licenza Edilizia n. 897 del 07/12/1973, e con la planimetria presente agli atti di questo Ufficio, si rilevano variazioni di sagoma, installazione di due piccole verande sui pianerottoli di accesso all'unità immobiliare a piano terra/rialzato, chiusura del piccolo balcone a piano primo sul lato nord della villetta, la creazione e lo spostamento di alcune finestre, l'assenza della seconda scala interna, oltre che variazioni della distribuzione interna come spostamenti di porte e tramezzi interni.

Si fa presente inoltre che il deposito esterno, regolarmente presente nelle planimetrie catastali, non compare nelle planimetrie allegate alla Licenza Edilizia comunale su detta.

2.2.2 Utilizzo attuale

Attualmente l'unità immobiliare risulta disabitata.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Bari	Urbano	-	53	402	-	A/7	3.563,55



2.2.4 Consistenza

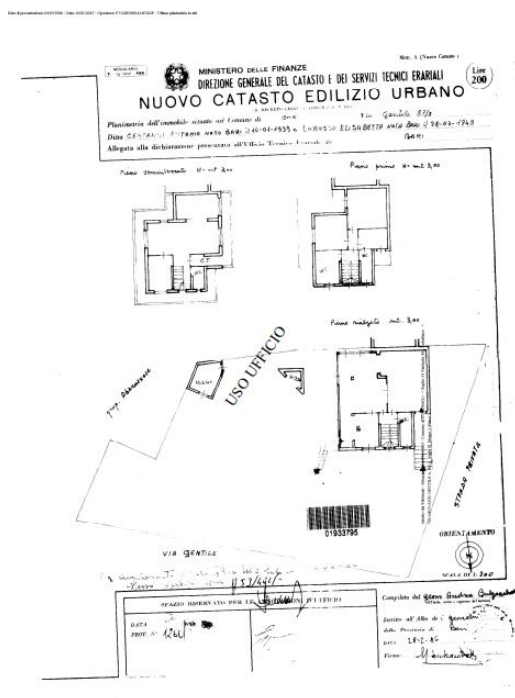
La consistenza è stata determinata nel modo seguente:

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Abitazione in villino ai piani S1-T-1 e deposito esterno	Planimetria catastale	230,00	DPR 138/98	1,00	230,00
Veranda soggiorno PT	Misurazioni effettuate in luogo	4,00	Vedi precisazioni	1,00	4,00
Veranda angolo cottura PT	Misurazioni effettuate in luogo	3,60	Vedi precisazioni	1,00	3,60
Chiusura balcone P1	Misurazioni effettuate in luogo	3,60	Vedi precisazioni	1,00	3,60
TOTALE (m ²)					241,20

La superficie è stata desunta in parte dagli atti catastali, così come disposto dal DPR 138/98, ed in parte, per quanto non rappresentato in planimetria, determinata con le misure rilevate in loco durante il sopralluogo e con le misure rinvenienti dalla planimetria catastale.

Il ragguaglio è stato determinato con riferimento ai coefficienti riportati nell'allegato C del D.P. R. 138/98.



3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

La pianificazione generale del Comune di Bari è disciplinata dal Piano Urbanistico Generale approvato nel 1976 e successive varianti ed aggiornamenti e dalla pianificazione territoriale e strategica elencata di seguito.

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

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
P.R.G.	Vigente	DPGR	1475	08/07/1976	-

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
PUE BARI COSTASUD	Vigente	DCC	2024/00027	25/03/2024	Piano Integrato ai sensi dell'art. 10 della L.R. N. 18/2019

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Bari è il P.R.G. approvato con DPGR n. 1475 dell'08/07/1976.

3.2.2 Destinazione urbanistica

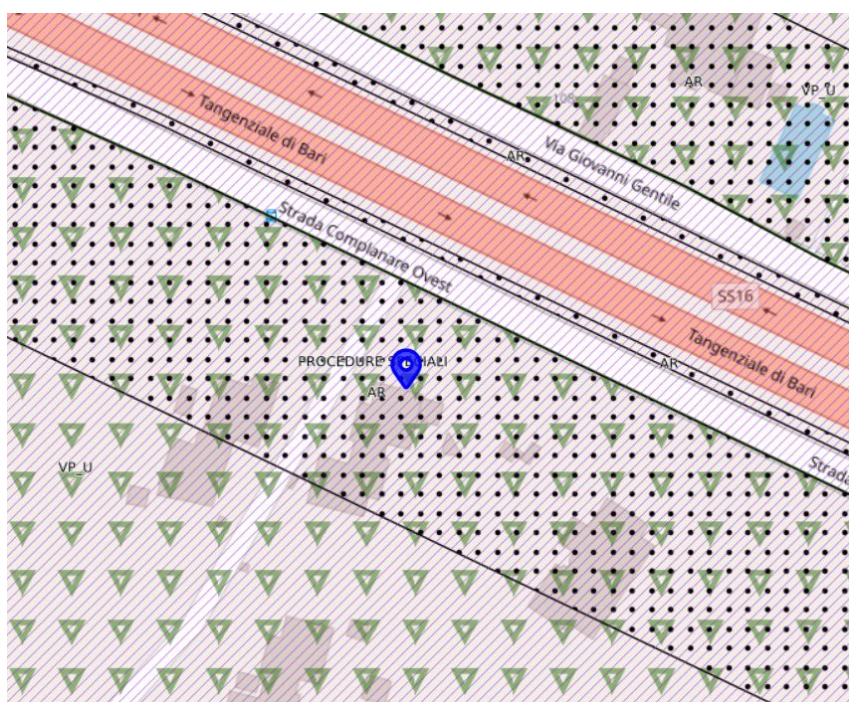
Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
VP_U	verde pubblico - aree accorpate fino a 50.000 mq	Art. 31	Categoria d'intervento	Nuova realizzazione	Fg 53 P.Ila 402
			Destinazione d'uso	installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento	
			Indice territoriale	max 0,05 mc/mq	
			Rapporto di copertura	max 2% dell'area	
VP_U	verde pubblico - aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq	Art. 31	Categoria d'intervento	Nuova realizzazione	Fg 53 P.Ila 402
			Destinazione d'uso	installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili	
			Indice territoriale	max 0,06 mc/mq	
			Rapporto di copertura	max 3% dell'area	
VP_U	verde pubblico - aree accorpate di oltre 100.000 mq	Art. 31	Categoria d'intervento	Nuova realizzazione	Fg 53 P.Ila 402
			Destinazione d'uso	installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, impianti sportivi, ritrovi, ristoranti, impianti sportivi per spettacolo, cinema-teatri all'aperto e simili	
			Indice territoriale	max 0,10 mc./mq	
			Rapporto di copertura	max 4% dell'area	
AR	Area di rispetto	Art. 25	Destinazione d'uso	Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluso quelle cimiteriali, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione. Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini.	Fg 53 P.Ila 402

L'unità immobiliare da valutare è tipizzata nel P.R.G. del Comune di Bari come zona "VP" verde pubblico, zona "AR" area di rispetto e rientra nell'aria interessata dal PUE Bari Costa Sud. del PUG nel comparto Es/30.

Nelle zone con destinazione Verde Pubblico sono consentiti interventi per la installazione/ realizzazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, impianti sportivi, ritrovi, ristoranti, impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili come meglio riportato all'Art. 31 delle NTA.

Le zone con destinazione Area di Rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluso quelle cimiteriali, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione, come meglio riportato all'Art. 25 delle NTA.



3.2.3 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Licenza Edilizia	897	07/12/1973	Efficace	Licenza Edilizia e planimetrie

In data 24/04/2025 il Comune di Bari ha dato riscontro alla nota Prot. n. 112056 del 24/04/2025 inoltrando la Licenza Edilizia n. 897 del 07/12/1973, che agli atti comunali risulta essere l'unico titolo abilitativo dell'immobile in stima.

3.3 Certificazioni di conformità

In coerenza con il quadro normativo vigente, è stata verificata la presenza delle necessarie certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione. Garantire che l'immobile rispetti tutte le normative applicabili è essenziale in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato.

Dal raffronto della planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 897 del 07/12/1973 con lo stato rilevato in fase di sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità:

- assenza in planimetria del deposito esterno e della cucina esterna a piano terra posti nel giardino di pertinenza;
- ampliamento a piano terra mediante la chiusura di porzione del pianerottolo/balcone a piano terra/rialzato;
- ampliamento a piano terra mediante l'installazione di due piccole verande sui pianerottoli/balconi di accesso all'unità immobiliare a piano terra/rialzato;
- diversa impronta dei due pianerottoli/balconi di accesso a piano terra/rialzato;
- differente posizione della scala di accesso all'unità immobiliare che dal giardino pertinenziale conduce sul pianerottolo/balcone a piano terra;
- ampliamento a primo piano mediante la chiusura del piccolo balcone sul lato nord del fabbricato;
- assenza di seconda scala interna a piano primo;
- assenza sul lato in aderenza ad altra U.I.U dell'intercapedine a piano seminterrato;
- diversa distribuzione degli spazi interni mediante spostamento, creazione o demolizione di tramezzi interni;
- creazione, spostamento e/o diverse dimensioni di alcune finestre.

Dal raffronto della planimetria catastale agli atti di questo Ufficio con lo stato rilevato in fase di sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità:

- ampliamento a piano terra mediante l'installazione di due piccole verande sui pianerottoli/balconi di accesso all'unità immobiliare a piano terra/rialzato;
- ampliamento a primo piano mediante la chiusura del piccolo balcone sul lato nord del fabbricato;
- diversa distribuzione degli spazi interni mediante spostamento, creazione o demolizione di tramezzi interni;
- apertura di una finestra a piano terra.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità in riferimento agli impianti presenti nel fabbricato.

3.4 Situazione locativa

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava disabitata, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando l'immobile libero.

3.5 Servitù e altri diritti reali

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di vincoli, servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, sicché la valutazione sarà effettuata considerandola libera da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Nello strumento urbanistico vigente l'area su cui ricade il bene immobiliare da valutare è tipizzata in Zona "VP" verde pubblico, "AR" area di rispetto e rientra nell'aria interessata dal PUE Bari Costa Sud - Piano Integrato ai sensi dell'art. 10 della L.R. N. 18/2019 - DCC 2024/00027 del 25.03.2024 (misure di salvaguardia).

Vi sono consentiti interventi di installazione/realizzazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, impianti sportivi, ritrovi, ristoranti, impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili.

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di vincoli, servitù o altri diritti reali gravanti sui beni.

Dal sopralluogo effettuato in data 19/02/2025 è emerso che lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie allegate alla Licenza Edilizia n. 897 del 07/12/1973 ed alla planimetria agli atti di questo Ufficio a causa della presenza di ampliamenti ai piani terra/rialzato e primo, della mancata rappresentazione del deposito e della cucina esterna (presenti nelle planimetrie catastali), della presenza di due piccole verande a piano terra/rialzato, della diversa sagoma dei pianerottoli di accesso all'unità immobiliare, della diversa distribuzione interna, della presenza di vani finestra in aggiunta o variati a quanto assentito.

Si precisa che non è stato specificato dall'Ufficio Tecnico Comunale se le opere difformi rilevate siano sanabili, pertanto, si procederà alla valutazione nell'ipotesi di sanabilità delle stesse.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Scopo della stima è la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel comune di Bari alla via Giovanni Gentile n. 87/A distinta in catasto con il foglio di mappa 53 particella 402 cat A/07.

La richiesta è pervenuta dall'Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC).

4.3 Analisi generale del mercato

L'immobile ricade in zona extraurbana del comune di Bari, zona OMI "R12" ZONA AGRICOLA TRARIONE JAPIGIA E TRIGGIANO - TRALAVIA AMENDOLA E TRIGGIANO - ZONA AGRICOLA TRALAVIA FANELLI E VALENZANO, caratterizzata dalla presenza, nella fascia immediatamente adiacente la SS 16 di abitazioni in villini realizzati nella seconda metà del XX secolo.

La zona OMI R12 ove ricade l'immobile è caratterizzata da scarso dinamismo del mercato immobiliare e da una carenza di compravendite, oltre che, poichè zona agricola, non risulta valorizzato nella banca dati OMI il segmento residenziale, pertanto si è presa come riferimento la zona OMI D1 immediatamente adiacente la zona R12 e dalle caratteristiche simili, per quanto concerne l'area a ridosso della SS 16 ove si trovano i comparabili oltre che il subject.

Si fa presente inoltre che nella zona D1 non è valorizzato il segmento residenziale del tipo "abitazioni in villino", pertanto si sono utilizzati come riferimento i valori del segmento residenziale "abitazioni civili" stato normale.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R12 / "ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO - TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO - ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO", del Comune di BARI (BA)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
BA	BARI	R12	ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO - TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO - ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Ville e villini" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Sulla base del "Rapporto Immobiliare 2024 - Immobili a destinazione residenziale", elaborati dall'OMI in collaborazione con ABI (Associazione Bancaria Italiana), e delle "Statistiche Regionali per il settore residenziale" pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con riferimento all'anno 2023, analizzando i dati di consuntivo del mercato italiano attraverso l'analisi territoriale dello stock dei volumi di compravendita e delle quotazioni del settore residenziale, nel 2023 emerge che in Puglia vi è stata una diminuzione delle NTN rispetto all'anno precedente, mentre le quotazioni medie IMI risultano in leggero calo rispetto all'anno precedente. La stessa situazione si riscontra con riferimento alle pubblicazioni OMI, infatti si osserva, per il numero di NTN, una situazione in costante crescita fino agli inizi del 2022, mentre risulta decrescente nell'anno successivo. Con riferimento ai valori di vendita, si è registrata una quotazione media unitaria sostanzialmente immutata rispetto a quella rilevata nel 2022. Nel nostro caso l'andamento del mercato, nonostante la diminuzione delle NTN, si presenta dinamico, pertanto la rilevazione dei prezzi di compravendita è stata effettuata nel medesimo comune di appartenenza del bene in valutazione in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerata la tipologia

architettonica del fabbricato, tenuto conto dello stato manutentivo e valutando la localizzazione nel quale sono ubicati i comparabili stessi.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Ville e villini siti in BARI - VIA GIOVANNI GENTILE, 87/A

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa 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 precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio

determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• **Beni di confronto (comparables) selezionati**

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Dott. Giuseppe PALMISANO Rep. 24814 - Racc. 11501
Prezzo (€)		269.500,00
Data dell'atto		28/07/2023
Comune:		BARI
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Gentile
	Numero civico	90/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	44
	Particella	460
	Subalterno	1 - 2
	Categoria	A/7 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare residenziale del tipo unifamiliare a piano terra e box auto pertinenziale, con accesso dalla via Giovanni Gentile n. 90/A. La U.I.U. è composta da ingresso, quattro vani, cucina servizio igienico con antibagno, lavanderia, due ripostigli ed antistante cortile ad uso esclusivo dove è presente un porticato con due piccoli ripostigli ed un'altra struttura poco distante dalla villetta costituita da un vano, un servizio igienico e due ripostigli. Il fabbricato ha struttura in in muratura/CA, si presenta in normale stato manutentivo ed è stato edificato in forza di: - Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Bari in data 19/06/1964; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 218 del 1995 per la realizzazione del porticato e del piccolo corpo di fabbrica; - CILA in sanatoria del 10/08/2023 per diversa distribuzione interna. Successivamente non risultano eseguiti nella U.I.U. lavori edili per i quali sarebbero necessarie autorizzazioni. Il prezzo riportato nell'atto di compravendita è pari a 269.500,00 €, la superficie ragguagliata di villino e box auto è pari a 310,5 mq, pertanto il prezzo unitario risulta pari a 867,95 €/mq. - La localizzazione è stata considerata di tipo NORMALE; - La tipologia architettonica dell'edificio è stata considerata CIVILE; - Lo stato manutentivo della UIU è considerato normale; - La qualità distributiva è stata considerata NORMALE; - L'orientamento prevalente dell'UIU è nord; - Il numero di WC pari a uno nel corpo di fabbrica principale; - Il numero di affacci maggiore di 4.

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Dott.ssa Eugenia GALLO Rep. 15074 - Racc. 11869
Prezzo (€)		295.000,00
Data dell'atto		11/04/2024
Comune:		BARI
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Strada Sant'Anna
	Numero civico	4/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	53
	Particella	259
	Subalterno	-
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare residenziale del tipo unifamiliare ai piani seminterrato, terra e primo con accesso dalla via Fratelli Prayer n. 4/A. La U.I.U. è composta a piano terra da due vani, una cucina, un disimpegno/corridoio, un servizio igienico, un ripostiglio, una veranda e due terrazzini a livello oltre che da giardino ad uso esclusivo, a piano primo da quattro vani, un servizio igienico, due piccoli vani accessori e tre piccoli balconi, a piano seminterrato da quattro ambienti di cui uno destinato a box auto avente accesso da rampa esterna, centrale idrica, centrale termica e altri due piccoli vani. Il fabbricato ha struttura in in muratura/CA, si presenta in normale stato manutentivo ed è stato edificato in forza di: - Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Bari in data 06/09/1973 e successiva variante del 06/08/1975; - Permesso di Costruire in sanatoria per ampliamento rilasciato in data 03/12/2013; Successivamente non risultano eseguiti nella U.I.U. lavori edili per i quali sarebbero necessarie autorizzazioni. Il prezzo riportato nell'atto di compravendita è pari a 295.000,00 €, la superficie catastale e pari a 319 mq, pertanto il prezzo unitario risulta pari a 924,76 €/mq. - La localizzazione è stata considerata di tipo NORMALE; - La tipologia architettonica dell'edificio è stata considerata CIVILE; - Lo stato manutentivo della UIU è considerato NORMALE; - La qualità distributiva è stata considerata NORMALE; - L'orientamento prevalente dell'UIU è est/ovest; - Il numero di WC è pari a due; - Il numero di affacci pari a 4.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Dott. Salvatore UTTIERI Rep. 1994 - Racc. 1273
Prezzo (€)		235.000,00
Data dell'atto		30/05/2024
Comune:		BARI
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Gentile
	Numero civico	108
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	53
	Particella	355
	Subalterno	1 - 2
	Categoria	A/7 e C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare residenziale del tipo unifamiliare con pertinenziale box auto, ai piani seminterrato, terra, primo e mansarda su lastrico solare al piano secondo, con accesso dalla via Giovanni Gentile n. 108. La U.I.U. è composta a piano terra da un ingresso, un grande vano adibito a soggiorno, un servizio igienico, cucina e un balcone, oltre che da giardino ad uso esclusivo, a piano primo da tre vani, due servizi igienici e un disimpegno, al secondo piano da un locale mansardato e lastrico solare, a piano seminterrato da due vani, locale caldaia, intercapedine accessibile, un disimpegno e un servizio igienico. Il fabbricato ha struttura in in muratura/CA, si presenta in normale stato manutentivo ed è stato edificato in forza di: - Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Bari in data 14/02/1973;- Concessione edilizia in sanatoria, a seguito di istanza di condono edilizio, rilasciata in data 21/10/1998 per ampliamento del piano seminterrato e box auto; Successivamente non risultano eseguiti nella U.I.U. lavori edili per i quali sarebbero necessarie autorizzazioni. Il prezzo riportato nell'atto di compravendita è pari a 235.000,00 €, la superficie ragguagliata di villino e box auto è pari a 282,5 mq, pertanto il prezzo unitario risulta pari a 831,85 €/mq. - La localizzazione è stata considerata di tipo NORMALE; - La tipologia architettonica dell'edificio è stata considerata CIVILE; - Lo stato manutentivo della UIU è considerato NORMALE; - La qualità distributiva è stata considerata NORMALE; - L'orientamento prevalente dell'UIU è est/ovest; - Il numero di WC è superiore a due; - Il numero di affacci pari a 3.

● Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Qualità distributiva	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottima	3
	Ottima	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

• Tabella degli immobili in comparazione

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

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli

immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel test di ammissibilità i costi C' e C" adottati sono stati desunti dal prezziario "DEI 2024" redatto dall'Ordine degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano con riferimento al costo di costruzione relativo alla tipologia edilizia - A4, "Villa "Tipo A", opportunamente corretto, ed eventualmente depurato delle voci relative a lavorazioni non presenti/pertinenti in una ristrutturazione.

Si è inoltre tenuto conto delle maggiorazioni di costo dovute alla maggiore complessità della gestione di un cantiere di ristrutturazione edilizia rispetto a quelle di una costruzione ex-novo in

un sito libero, motivo per il quale il costo di costruzione omogeneizzato di cui sopra viene incrementato del 40%.

Successivamente, il costo costruzione omogeneizzato incrementato del 40% viene ridotto al 60% ottenendo il costo di ristrutturazione, in quanto, come si evince dall'analisi dei dati relativi al residenziale, la percentuale media complessiva del costo di ristrutturazione di un'abitazione è pari a circa il 60% del costo di costruzione della stessa (di cui il 20% circa relativa all'edificio ed il 40% circa all'unità immobiliare).

Infine, per ottenere i costi unitari dei lavori di ristrutturazione C' e C" che rappresentano rispettivamente il costo unitario da sostenere per portare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale", e il costo unitario necessario per portare lo stato manutentivo da "normale" a "ottimo", è sufficiente dimezzare il costo di ristrutturazione prima ottenuto.

Pertanto, a partire dal costo per unità di superficie indicato nella citata fonte, che nel caso trattato è pari a 1800,00 €/mq, applicando un coefficiente riduttivo pari a 0,95 in virtù del differente contesto ubicativo (Nord Italia invece che Meridione, con conseguente riduzione dei costi medi della manodopera), un coefficiente riduttivo per tener conto della diversa consistenza pari a 0,95, un coefficiente riduttivo pari a 0,95 per tenere conto della differente qualità e della diversa tipologia strutturale degli immobili (inferiore qualità complessiva del subject rispetto all'esempio descritto nel prezziario), si giunge a un costo di costruzione omogeneizzato pari a 1543,00 €/mq.

Successivamente il costo di costruzione omogeneizzato pari a 1543,00 €/mq viene incrementato del 40% e ridotto al 60% ottenendo così il costo di ristrutturazione pari a 1296,00 €/mq che diviso in due ci darà i costi unitari dei lavori di ristrutturazione C' e C" pari a 648,00 €/mq.

In formula:

$$1800\text{€/mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 1543 \text{ €/mq}$$

$$C'=C''= (1543,00 \text{ €/mq} \times 1,40 \times 0,60)/2 = 648,00 \text{ €/mq}$$

● **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

● **Tabella dei prezzi impliciti**

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

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

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

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

I risultati raggiunti dallo studio dei singoli Uffici sono stati successivamente sottoposti a test di validazione, sia matematici che economico-statistici per verificare la "robustezza" dei risultati ottenuti. Infine, si è giunti, nel mese di novembre 2021, alla definitiva validazione dei risultati da parte della Commissione centrale, istituita presso la Direzione Centrale Servizi Estimativi ed OMI di questa Agenzia.

Per la caratteristica "stato manutentivo U.I.U.", il prezzo implicito è stato determinato sulla base del prezziario DEI, così come riportato al paragrafo test di ammissibilità, sommando il 40% del costo di costruzione omogeneizzato incrementato del 40%, percentuale mediamente rappresentativa dell'incidenza degli impianti e delle finiture di più frequente rifacimento in una unità immobiliare, al 20% del costo di costruzione omogeneizzato incrementato del 40%, rappresentativo dell'incidenza del rifacimento delle finiture esterne di un edificio.

Infine, per ottenere il prezzo implicito o marginale relativo alla caratteristica "stato manutentivo U. I.U.", che in questo caso, trattandosi di abitazione unifamiliare, comprende sia le opere di

ristrutturazione interna che esterna, utile a quantificare i 4 passaggi per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo dell'unità immobiliare è sufficiente dividere per 4 il costo di ristrutturazione prima ottenuto.

in formula:

$$1800\text{€}/\text{mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 1543 \text{€}/\text{mq}$$

$$1543 \text{€}/\text{mq} \times 1,40 \times 0,40 / 4 = 216,00 \text{€}/\text{mq} \text{ (stato manutentivo U.I.U.)}$$

$$1800\text{€}/\text{mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 1543 \text{€}/\text{mq}$$

$$1543 \text{€}/\text{mq} \times 1,40 \times 0,20 / 4 = 108,00 \text{€}/\text{mq} \text{ (stato manutentivo edificio)}$$

$$216,00 \text{€}/\text{mq} + 108,00 \text{€}/\text{mq} = 324,00 \text{€}/\text{mq} \text{ (stato manutentivo)}$$

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c			
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi	Notaio Dott. Giuseppe PALMISANO Rep. 24814 - Racc. 11501		Notaio Dott.ssa Eugenia GALLO Rep. 15074 - Racc. 11869		Notaio Dott. Salvatore UTTIERI Rep. 1994 - Racc. 1273			
	Prezzo o valore assunto (€)	269.500,00		295.000,00		235.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2023		1/2024		1/2024		1/2025	
	Comune	BARI		BARI		BARI		Bari	
	Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Gentile	Strada Sant'Anna		Via Giovanni Gentile		Via Giovanni Gentile	
		Numero civico	90/A	4/A		108		87/A	
	Catastali	Sezione	-	-		-		-	
		Foglio	44	53		53		53	
		Particelle	460	259		355		402	
		Subalterno	1 - 2	-		1 - 2		-	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1	D1		D1		R12	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.300,00	1.300,00		1.300,00			
		Massimo €/m ²	1.650,00	1.600,00		1.600,00			
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	1.250,00	1.250,00		1.250,00		1.250,00	
		Massimo €/m ²	1.650,00	1.650,00		1.650,00		1.650,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	310,50	Superficie in m ²	319,00	Superficie in m ²	282,50	Superficie in m ²	241,20
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00
	Orientamento prevalente dell'uiu	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
	Qualità distributiva	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	>Due	2,00	>Due	2,00
	Numero di affacci	>Quattro	4,00	Quattro	3,00	Tre	2,00	Quattro	3,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D1	D1	D1	R12	
Prezzo rilevato		269.500,00	295.000,00	235.000,00	$V_{OMI \min} = \text{€}/m^2$	1.250,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2023	1/2024	1/2024	$V_{OMI \max} = \text{€}/m^2$	1.650,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona ed epoca comparable)	1.475,00	1.450,00	1.450,00	$C' (\text{euro}/m^2)$ (da scadente a normale)	648,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) ($V_{OMI \text{ epoca stima}}/V_{OMI \text{ epoca comparable}}$)	0,98	1,00	1,00	$C'' (\text{euro}/m^2)$ (da normale a ottimo)	648,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	1.450,00	1.450,00	1.450,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) ($V_{OMI \text{ zona subject}}/V_{OMI \text{ zona comparable}}$)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	1.450,00
Consistenza ragguagliata $S_{Tci} (m^2)$		310,50	319,00	282,50	241,20	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		867,95	924,76	831,86	Prezzo min. ammissibile = $\text{euro}/m^2 (V_{OMI \min} - C')$	602,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l (\text{euro}/m^2)$		853,24	924,76	831,86	Prezzo max ammissibile = $\text{euro}/m^2 (V_{OMI \max} + C'')$	2.298,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times S_T (\text{euro})$		264.932,20	295.000,00	235.000,00	$p'_{c \min} = \text{euro}$	831,86
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	310,50	Superficie in m ²	319,00	Superficie in m ²	282,50	Superficie in m ²	241,20
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c5	Qualità distributiva	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c6	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	>Due	2,00	>Due	2,00
c7	Numero di affacci	>Quattro	4,00	Quattro	3,00	Tre	2,00	Quattro	3,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p _c min	euro/m ²	1,000	831,86	831,86	831,86
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,109	28.877,61	32.155,00	25.615,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3 x P'ci	€	0,073	19.340,05	21.535,00	17.155,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4 x P'ci	€	0,022	5.828,51	6.490,00	5.170,00
c5	Qualità distributiva	Kc5 x P'ci	€	0,023	6.093,44	6.785,00	5.405,00
c6	Numero WC	Kc6 x P'ci	€	0,046	12.186,88	13.570,00	10.810,00
c7	Numero di affacci	Kc7 x P'ci	€	0,025	6.623,31	7.375,00	5.875,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8 x Sts	€	324,000	78.148,80	78.148,80	78.148,80

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-69,30	-57.647,79	-77,80	-64.718,58	-41,30	-34.355,75		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	11.657,02	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Numero WC	2,00	24.373,76	1,00	13.570,00	0,00	0,00		
c7	Numero di affacci	-1,00	-6.623,31	0,00	0,00	1,00	5.875,00		
c8	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-28.240,31		-51.148,58		-28.480,75			
	P'C	264.932,20		295.000,00		235.000,00			
	P'C $\sum \Delta P$	236.691,89		243.851,42		206.519,25			
1^ SINTESI	p _C corretto	981,31		1.010,99		856,22		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	949,50
	Δ medio%	3,35%		6,48%		-9,82%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	229.019,40

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	229.019,40
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

229.000,00

6. CONCLUSIONI

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

La presente valutazione è stata richiesta con nota prot. 6688 del 14/01/2025 dall' Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati – ROMA, nell'ambito dell'accordo quadro sottoscritto tra l'ANBSC e l'Agenzia delle Entrate in data 13/11/2023.

Sul cespite in stima è stato effettuato sopralluogo da parte di quest'Ufficio Provinciale in data 19/02/2025.

Le attività di sopralluogo hanno riguardato la verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. A seguire è stata eseguita una ricognizione dei luoghi circostanti che ha consentito di comprendere la realtà del mercato immobiliare locale e rilevarne le sue peculiari caratteristiche in termini di parametri del segmento di mercato da assumere per la comparazione.

Successivamente sono stati indagati atti di compravendita relativi agli immobili appartenenti al segmento immobiliare residenziale individuando unità immobiliari similari compravendute nella zona OMI D1 del comune di Bari immediatamente adiacente alla zona R12 del subject.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato è stato determinato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Il metodo si esplica attraverso le seguenti fasi:

1) redazione della tabella degli immobili in comparazione con indicate tutte le informazioni dei comparabili scelti e dell'immobile in stima;

- 2) redazione della tabella test di ammissibilità per omogeneizzare il campione dei comparabili rispetto alle caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile";
- 3) redazione della tabella dei dati nella quale sono indicati i livelli delle caratteristiche possedute da ciascun immobile mediante assegnazione di punteggi e/o quantità;
- 4) redazione della tabella dei prezzi impliciti ove vengono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate;
- 5) redazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa nella quale sono state effettuate tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare ed il calcolo dei prezzi corretti dei suddetti beni.

Successivamente viene determinato il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti, verificando che ciascuno di questi non si discosti eccessivamente dal valore medio calcolato.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Bari, alla via Giovanni Gentile, 87/A, piani seminterrato, terra/rialzato e primo	Bari / -	53	402	-	229.000,00
TOTALE in c.t. (euro duecentoventinovemila/00)					229.000,00

VALORE DICHIARATO NELL'ATTO (€)	0,00
---------------------------------	------

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato determinato in € 949,50/mq per un totale in cifra tonda pari a € 229.000, valore da considerarsi idoneo per lo scopo richiesto dall'ente, nell'ambito dell'alea estimativa del 15%, ritenuta accettabile in considerazione della non conformità dell'immobile alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Bari in data 07/12/1973. Si precisa che non è stato specificato dall'Ufficio Tecnico Comunale se le opere difformi rilevate siano sanabili, pertanto, si è proceduto alla valutazione nell'ipotesi di sanabilità delle stesse e nel presupposto dell'ordinaria commerciabilità del bene in esame, secondo la destinazione d'uso agli atti di questo Ufficio.

IL RESPONSABILE TECNICO

Stefania A. MARINO

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Pierfrancesco PALMISANO

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |

A1 - Estratti di mappa catastale



A2 - Inquadramento territoriale



A3 - Inquadramento della zona OMI



A4 - Documentazione fotografica



Foto area esterna



Foto area esterna



Piano terra



Piano terra



Veranda piano terra



piano terra



Piano primo



Piano primo



Piano S1



Piano S1



Cucina esterna



Deposito esterno



Deposito esterno