

oggetto

Relazione di stima del valore di mercato e del canone di locazione annuo dell'ufficio ubicato al quinto piano dell'edificio in Bari alla via Putignani 76

Direzione Regionale per la Puglia
Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale - Territorio
Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari – Tel. 080 5273111 – Fax. 080 5273281 – up_bari@agenziaterritorio.it



committente

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
2.1	CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	4
2.2	DATI CATASTALI, CONSISTENZE	4
3	PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
3.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	5
3.2	SCOPO DELLA STIMA	6
3.3	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	6
3.4	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	7
3.4.1.1	<i>Indagine di Mercato e test di ammissibilità</i>	<i>9</i>
3.4.1.2	<i>Sintesi valutativa e verifica dei risultati</i>	<i>17</i>
3.5	DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DI MERCATO	18
3.5.1.1	<i>SCELTA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE</i>	<i>18</i>
3.5.1.2	<i>DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DI MERCATO</i>	<i>21</i>
	CONCLUSIONI	22
	ALLEGATI.....	24

1 PREMESSA

L'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari (OIBA) ha richiesto a quest'Ufficio un accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, al fine di determinare il valore di mercato e il canone di locazione dell'immobile ad uso ufficio sito in Bari alla via Putignani 76.

Il 9 ottobre 2020 è stato sottoscritto tale accordo tra L'Ordine degli Ingegneri di Bari e l'Agenzia delle Entrate (acquisito al prot.101420 del 09.10.2020).

Ai fini della valutazione, l'OIBA ha trasmesso la seguente documentazione:

- Copia planimetria catastale;
- Copia progetto di frazionamento dell'unità immobiliare redatto dall'ing. De Marco (aprile 2012);
- Copia della DIA presentata al Comune di Bari il 23/5/2013.

Il 27 ottobre 2020 è stato eseguito - congiuntamente con l'ing. Giuseppe Bruno, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione

Effettuate le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento ed essendo in possesso degli elementi tecnici-obiettivi utili per la richiesta perizia, si redige la presente relazione di stima.

2 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 CARATTERISTICHE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è al quinto piano di un edificio sito a Bari in via Putignani n.76, confinante con Palazzo Mincuzzi, nelle immediate vicinanze della centralissima via Sparano, in zona particolarmente pregiata. La costruzione del palazzo risale alla fine degli anni cinquanta, fu dichiarato abitabile l'11 maggio 1959 in base alla relazione dell'ufficiale sanitario del 17.04.1959 ed a seguito della licenza di costruzione rilasciata il 26.08.1957 (*come indicato nella relazione tecnica allegata alla DIA*).

Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, l'edificio ricade nella zona omogenea B9 del comune di Bari, in fascia centrale, mentre urbanisticamente ricade in zona di completamento B1 del Comune di Bari.

L'unità immobiliare, destinata ad uso ufficio, occupa l'intero quinto piano dell'edificio ed è a pianta rettangolare, con due ingressi principali situati ai lati opposto del pianerottolo di arrivo ed un terzo che è stato realizzato in seguito posto frontalmente all'ascensore.

L'appartamento presenta affacci con balconi su via Putignani e sul cortile interno, occupa una superficie di 175 mq (esclusi i balconi) e all'interno vi sono sette stanze distribuite lungo il corridoio centrale, tutte con affaccio sui balconi; i due servizi igienici, areati con piccole finestre aventi affaccio su pozzo luce, sono posti alle due estremità del corridoio.

Il pavimento esistente è costituito da mattoni in scaglie di marmo, le porte interne sono in legno verniciato e vetro, gli infissi prospicienti via Putignani in legno mentre quelli sul cortile interno sono in ferro e vetri (tipici degli anni sessanta). Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare sono da adeguare. Nel complesso, al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in mediocre stato di conservazione. Nel 2013 è stato presentato un progetto di frazionamento in due appartamenti ad uso ufficio con ristrutturazione dei rivestimenti interni e degli impianti che però non ha avuto seguito.

2.2 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

Il bene oggetto di stima è identificato, nel Catasto Urbano del Comune di Bari, secondo quanto riassunto nella seguente tabella:

Fg	P.IIa.	Sub.	Ubicazione	Piano	Ctg	Rendita catastale
94	677	12	Via Nicolò Putignani 76	5	A/10	€ 4.183,30

intestato alla ditta "Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari"

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso

possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

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

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

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

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

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è la valutazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione annuo dell'ufficio al quinto piano dell'edificio in via Putignani 76 a Bari. L'aspetto economico da considerare sarà quello del **valore di mercato** al quale verrà applicato successivamente un idoneo saggio di capitalizzazione determinato attraverso il metodo del *GROSS RENT MULTIPLIER* (GRM) per pervenire anche al canone di locazione.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

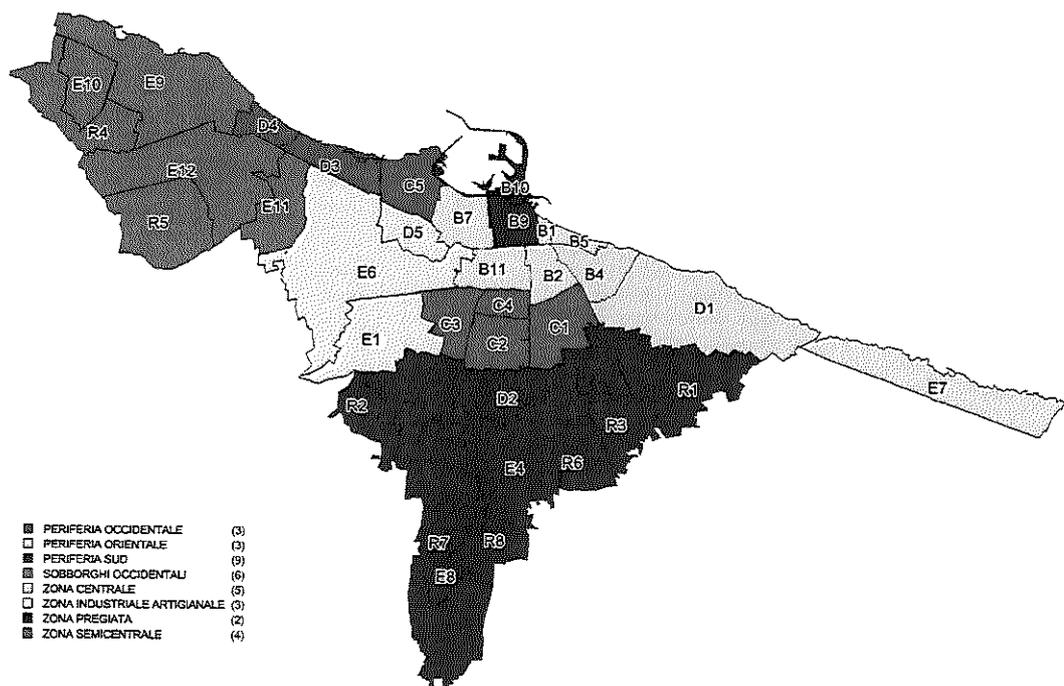
NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di

specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nel nostro caso, l'analisi è stata condotta con riferimento alle Statistiche Regionali per l'anno 2019, redatta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. I dati raccolti sono relativi al mercato residenziale, che è quello più significativo per comprendere l'andamento generale del mercato immobiliare.

Il bene oggetto di stima ricade in zona OMI B9, fascia centrale ed appartiene alla macro-area urbana "zona pregiata": per questa zona, per la quale, nel 2019 (con riferimento al mercato residenziale) non si sono registrati apprezzabili variazioni dei prezzi che pertanto sono rimasti pressoché invariati, mentre vi è stato un leggero calo delle vendite (-3,4%) rispetto all'anno precedente. Analogo andamento si è avuto nel I semestre del 2020 anche con riferimento al settore terziario.



Macro-aree urbane di Bari

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il valore di mercato, determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo. In particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un

procedimento pluri-parametrico 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 procedura derivata dal *Market Comparison Approach* che si è scelto di adottare consta delle seguenti fasi:

A - Indagine di mercato, effettuata ricercando:

- a. dati storici desunti da transazioni o aste recenti 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 (OMI)¹;

B - Individuazione delle caratteristiche – generali e specifiche – degli immobili trasferiti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (*subject*);

C - Eventuale riallineamento dei dati dei *comparable* 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 *comparable* riallineati, ritenuti accettabili ai

¹ La scelta dell'OMI 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);
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee 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.

fini del confronto se interni a un *range di ammissibilità* individuato a partire dall'intervallo di valori OMI registrato per immobili tipologicamente analoghi nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo al momento della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo²;

E - Redazione della **tabella dei dati** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* e del *subject*;

F - **Stima dei prezzi marginali** delle caratteristiche dei *comparable*, 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 *comparable* "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 *comparable* che presentano il maggiore scostamento dalla media e la stima del valore del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

3.4.1.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità

L'indagine di mercato relativa ad atti di compravendita di unità immobiliari a destinazione terziaria, aventi caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione simili o assimilabili a quelli in esame e ubicati nella stessa zona di Bari, ha dato gli esiti raccolti nella tabella, detta *Scheda degli Elementi di Comparazione*.

Essa contiene tutti i dati descrittivi utili inerenti *subject* (immobile in stima) e *comparable* (immobili in comparazione), 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.

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

La superficie complessiva commerciale ragguagliata di ciascun *comparable* è quella determinata ai sensi del DPR 138/98 e già presente agli atti di questo ufficio.

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

<p>Comparable 1</p> 	<p>Unità immobiliare ad uso ufficio in Bari alla via P.Amedeo 152, fg.94 p.lla826 sub 67 – piano primo – cat.A/10 cl.5 – vani 7,5 – rendita € 4.880,52 – sup.159 mq – zona OMI B9, fabbricato risalente agli anni '60 (abitabilità prot.n.41180 del 9/6/1965). Compravendita del 30/04/2019 per atto di notaio T.Castellaneta – rep.58102 – prezzo € 320.000,00</p>
<p>Comparable 2</p> 	<p>Unità immobiliare ad uso ufficio in Bari alla via Dante Alighieri 223, fg.94 p.lla772 sub 43 – piano secondo – cat.A/10 cl.3 – vani 6 – rendita € 2.866,34 – sup.121 mq – zona OMI B9, fabbricato risalente agli anni '60 (abitabilità prot.n.65964 del 17/08/1964). Compravendita del 26/09/2019 per atto di notaio G.Palmisano – rep.22492 – prezzo € 260.000,00</p>
<p>Comparable 3</p> 	<p>Unità immobiliare ad uso ufficio in Bari alla via Sparano 162, fg.96 p.lla399 sub 46 – piano secondo – cat.A/10 cl.5 – vani 5,5 – rendita € 3.579,05 – sup.121 mq – zona OMI B9, fabbricato risalente agli anni '60 e ristrutturato nel 1998 (CE n.17127 del 14/9/1998). Compravendita del 25/06/2020 per atto di notaio V.Melli – rep.27610 – prezzo € 230.000,00</p>

SCHEDA DI COMPARAZIONE		<i>unità di misura</i>	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	<i>testo</i>	BARI	BARI	BARI	BARI
	toponimo	<i>testo</i>	via P.Amedeo	via D.Alighieri	via Sparano	Via Putignani
	n° civico	<i>N°</i>	152	223	162	76
dati catastali	foglio	<i>N°</i>	94	94	96	94
	particella	<i>N°</i>	826	772	399	677
	subalterno	<i>N°</i>	67	43	46	12
consistenza	sup. ragg. (D.P.R.138/98)	<i>mq</i>	159	121	121	180
natura dato	atto	<i>testo</i>	atto	atto	atto	
	offerta					
	rep o rif	<i>testo</i>	58102	22492	27610	
	notaio o agenzia	<i>testo</i>	Castellaneta	Palmisano	Melli	
	data	<i>DATA</i>	30/04/2019	26/09/2019	25/06/2020	
VALORI	prezzo/valore	€	320.000,00	260.000,00	230.000,00	
	prezzo/valore unitario	€	2012,58	2148,76	1900,83	
epoca	semestre	<i>N°</i>	1	2	1	2
	anno	<i>N°</i>	2019	2019	2020	2020
zona OMI	zona OMI	<i>sigla</i>	B9	B9	B9	B9
	fascia	<i>testo</i>	CENTRALE	CENTRALE	CENTRALE	CENTRALE
	tipologia	<i>testo</i>	UFFICI	UFFICI	UFFICI	UFFICI
	min	€/mq	1900	1900	1700	1700
	max	€/mq	2750	2750	2400	2400
localizzazione di dettaglio edificio	degradata					
	normale	<i>testo</i>	normale	normale	ricercata	ricercata
	ricercata					
qualità dell'architettura edificio	scadente					
	normale	<i>testo</i>	normale	normale	normale	normale
	di pregio					
stato manutentivo edificio	scadente					
	normale	<i>testo</i>	normale	normale	normale	normale
	ottimo					
consistenze uiu	locali principali	<i>mq</i>	159,00	121,00	121,00	180,00
	locali access comunicanti (posti auto)	<i>mq</i>				
	locali access non comun. - porticato	<i>mq</i>				
	balconi e terrazzi	<i>mq</i>				
	aree scoperte attrezzate - gazebo e piscina	<i>mq</i>				
dotazioni efficienza impianti uiu	scadente					
	normale	<i>testo</i>	normale	normale	normale	normale
	ottimo					
stato manutentivo uiu	scadente					
	normale	<i>testo</i>	normale	normale	normale	normale
	ottimo					

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella stessa zona ma, alcuni, compravenduti anche in periodi temporali diversi.

Per riallineare i dati di riferimento disomogenei si opera con degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

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

La somma algebrica dei prezzi iniziali e delle correzioni ΔP determinate in relazione alle predette caratteristiche (natura del dato, epoca e localizzazione) conduce ai prezzi corretti P' , e ai corrispondenti valori unitari corretti p' dei *comparable*, che per essere ritenuti affidabili ai fini di un confronto, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, dovranno essere sottoposti al cosiddetto **test di ammissibilità**, cioè dovranno risultare compresi in un *range* individuato come segue:

per la tipologia edilizia "uffici"

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

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 cui deve riferirsi la stima del *Subject*, relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta, nella zona in cui ricade il *Subject*;

C = costo medio unitario di ristrutturazione nel periodo di stima⁴

Sulla base di questo procedimento, sono state costruite le tabelle riassuntive

³ L'allineamento del *subject* e dei *comparable*, 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.

⁴ Sulla scorta dei dati desunti dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2019, detto costo medio unitario di ristrutturazione è stato individuato – a partire dal costo di costruzione unitario per le tipologie edilizie considerate (scheda A3) incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti e aggiornato tramite i numeri indice ISTAT del costo di costruzione e tramite i coefficienti di adeguamento per diversa localizzazione – come somma fra:

- Il 40% di tale costo di costruzione unitario, percentuale mediamente rappresentativa dell'incidenza degli impianti e delle finiture di più frequente rifacimento in una unità immobiliare;
- Il 20% dello stesso costo di costruzione unitario, quota mediamente rappresentativa dell'incidenza delle finiture di più frequente rifacimento in un edificio.

del riallineamento e del **Test di Ammissibilità** riferite al caso in esame :

RIALLINEAMENTO		unità di misura	immobile in comparaz. (comparable) 1	immobile in comparaz. (comparable) 2	immobile in comparaz. (comparable) 3	
PREZZO INIZIALE	Piniz	€	320.000,00	260.000,00	230.000,00	
natura dato	percentuale di trattabilità $k_T\%$	N°				
	coefficiente di trattabilità $K_T = 1 - k_T$	€	1,00	1,00	1,00	
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject $V_{OM, med S}$	€/mq	2050	2050	2050	
	valore OMI medio comparable $V_{OM, med C}$	€/mq	2325	2325	2050	
	$K_{OM} = V_s / V_c$	n°	0,88	0,88	1,00	
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = Piniz \times \Pi K_i$	€	282.150,54	229.247,31	230.000,00	
TEST DI AMMISSIBILITÀ	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mq	1.774,53	1.894,61	1900,83	$p'_{MIN} = V_{S_{OMI MIN}} - C_{RIS}/2$
						1218,00
						$C_{RIS} = \text{costo di ristruttur.}$
						$p'_{MAX} = V_{S_{OMI MAX}} + C_{RIS}/2$
						2882,00
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	
	PREZZO CORRETTO ammissibile	€	282.150,54	229.247,31	230.000,00	
	PREZZO unitario CORRETTO ammissibile	€/mq	1.774,53	1.894,61	1.900,83	

Direzione Regionale per la Puglia - Direzione provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio
 Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273281 - Fax. 080 5273111 - up_bari@agenziaentrate.it

Quindi, possiamo considerare attendibili tutti i parametri di confronto con prezzi riallineati come nella tabella del test di ammissibilità. Il prezzo unitario minimo da considerare è quello che rinviene dal parametro C1, pari a 1.774,53 €/mq.

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

Tali caratteristiche infatti, sono classificabili in:

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

Alle caratteristiche, per le quali occorre ancora operare delle correzioni, è necessario associare in questa fase i corrispondenti punteggi, da riportare

nelle **Tabelle dei Dati** insieme alle caratteristiche quantitative, che vanno semplicemente trascritte.

Ne deriva quanto segue:

Caratteristiche	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in	immobile in	immobile in	IMMOBILE IN STIMA (subject)
			comparazione (comparable) 1	comparazione (comparable) 2	comparazione (comparable) 3	
localizzazione di dettaglio edificio	degradata	0	1	1	2	2
	normale	1				
	ricercata	2				
qualità dell'architettura edificio	scadente	0	1	1	1	1
	normale	1				
	di pregio	2				
stato manutentivo edificio	scadente	0	1	1	1	1
	normale	1				
	ottimo	2				
superfici	ragguagliate	mq	159	121	121	180
dotazione impianti uiu	scadente	0	1	1	1	1
	normale	1				
	ottimo	2				
stato manutentivo uiu	scadente	0	1	1	1	1
	normale	1				
	ottimo	2				

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

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

I prezzi marginali possono essere individuati in modo rigoroso – attraverso una analisi di regressione (lineare o non lineare) svolta su un campione di prezzi sufficientemente numeroso, scelto all'interno di un mercato omogeneo – oppure in modo empirico, ad esempio, per le caratteristiche quantitative – identificandoli nei cosiddetti *rapporti mercantili*, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.⁵ Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come lo stato manutentivo, è possibile approssimare il prezzo

⁵ Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali

marginale stimandolo attraverso i costi complessivi da sostenere per passare da una condizione di manutenzione scadente a una ottimale.

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

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE K	NOTE
Localizzazione di dettaglio edificio	$K \times P'c$	0,10	$P'c$ = prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
Caratteristiche architettoniche edificio	$K \times P'c$	0,05	$P'c$ = prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
Stato manutentivo edificio	$K \times S_{rag. subject}$	161	$K = \frac{1}{2}$ costo unitario di ristrutturazione parziale dell'edificio pari al 20% del costo medio unitario di costruzione maggiorato del 40%
Consistenze D.P.R. 138/98	$K \times p'_{MIN}$	1,00	p'_{MIN} = prezzo unitario minimo corretto dei comparabile ammissibili
Dotazione impianti	$K \times P'c$	0,10	$P'c$ = prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
Stato manutentivo u.i.u.	$K \times S_{rag. subject}$	322	$K = \frac{1}{2}$ costo unitario di ristrutturazione di una unità immobiliare pari al 40% del costo medio unitario di costruzione maggiorato del 40%

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

PREZZI MARGINALI						
Caratteristiche	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3
				prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
localizzazione di dettaglio edif.	$K \times P_{Ci}$	€	0,10	28.215,05	22.924,73	23.000,00
Caratt. Architet. edificio	$K \times P_{Ci}$	€	0,05	14.107,53	11.462,37	11.500,00
stato manutentivo edificio	$K \times S_{cop subject}$	€	161	28.890,00	28.890,00	28.890,00
consistenze D.P.R.138/98	$K \times p_{MIN}$	€/mq	1,00	1.774,53	1.774,53	1.774,53
Dotazione impianti UIU	$K \times P_{Ci}$	€	0,10	28.215,05	22.924,73	23.000,00
stato manutentivo UIU	$K \times S_{cop subject}$	€	322	57.870,00	57.870,00	57.870,00

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 nelle Tabelle 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 apposite **Tabelle di Valutazione**:

VALUTAZIONE							
Caratteristiche		<i>unità di misura</i>	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	IMMOBILE IN STIMA (subject)	
localizzazione di dettaglio edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	1	1	0		
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	28.215,05	22.924,73	0,00		
Caratteristiche architettoniche edificio	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 edificio	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		
consistenze uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>mq</i>	21	59	59		
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	37.265,13	104.697,27	104.697,27		
Dotazione impianti 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	0	0		
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00		
SINTESI VALUTATIVA							
$\Sigma \Delta Pi$	<i>sommatoria delle correzioni di prezzo</i>	€	65.480,18	127.622,00	104.697,27		
P_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	282.150,54	229.247,31	230.000,00		
$P'_c = P_c + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	347.630,72	356.869,31	334.697,27	media	
$p'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	1.931,28	1.982,61	1.859,43	€ 1.924,44	

3.4.1.2 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 *comparable* 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 *comparable* che presentino un eccessivo scostamento $\Delta\%$ dalla media e il calcolo del valore del *subject* come media dei valori dei *comparable* superstiti.

SINTESI VALUTATIVA						
$P_c = P_c + \sum \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	347.630,72	356.869,31	334.697,27	media
$p_c = P_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	1.931,28	1.982,61	1.859,43	€ 1.924,44
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	0,4%	3,0%	-3,4%	In ct € 1.950,00

Come si evince dalla tabella della sintesi valutativa, nel nostro caso tutti i valori hanno uno scostamento dalla media inferiore al 10% per cui rientrano nell'alea estimativa.

Pertanto il valore unitario di mercato per l'unità immobiliare in oggetto, riferito all'attualità, è pari, in cifra tonda, a **1.950,00 €/mq**.

Applicando, pertanto, il valore unitario determinato alla superficie dell'immobile riscontrata in atti presso quest'Ufficio e calcolata secondo il DPR 138/98, pari a **180 mq**, si ottiene il più probabile valore di mercato stimato per l'immobile in oggetto, da considerarsi idoneo per lo scopo richiesto, nell'ambito della ordinaria alea estimativa e considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù:

$$1.950,00 \text{ €/mq} \times 180,00 \text{ mq} = \mathbf{351.000,00 \text{ €}}$$

(euro trecentocinquantunomila/00)

3.5 DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DI MERCATO

A tal fine si è utilizzato l'approccio reddituale che costituisce un procedimento di stima indiretto utilizzato, tra l'altro, per la determinazione del canone di locazione di mercato in presenza di un mercato delle compravendite. Le fasi generali del procedimento, si articolano come segue:

- Individuazione del saggio di attualizzazione ordinario di mercato e verifica analitica della sua affidabilità (*Scelta del saggio di attualizzazione*);
- Determinazione del canone annuo di locazione attraverso la formula

$$C_{\text{annuo}} = V_{\text{mercato}} \times r_{\text{capitalizzazione}}$$

A rigore, si dovrebbe operare con saggi netti, tuttavia, poiché mediamente le spese incidono nella stessa misura sul bene in stima e su quelli analoghi utilizzati come riferimenti nella individuazione del saggio di mercato, si procederà utilizzando il saggio lordo (tenuto conto anche che nel mercato locativo degli uffici si è riscontrata la tendenza a stipulare contratti che fanno gravare sugli utilizzatori la maggior parte delle spese).

3.5.1.1 SCELTA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

Il saggio di attualizzazione lordo sarà quello ordinario di mercato per immobili locati a privati di grande affidabilità, che sulla base dei dati raccolti per i locali uso ufficio si apprezza nell'ordine del 4%.

Per verificare che tale saggio di mercato sia proporzionale al grado di rischio dell'investimento immobiliare rispetto al caso specifico trattato – assumendo che la variazione del saggio derivi da un certo numero di influenze ascendenti o discendenti determinate dalle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile cui si riferisce – si utilizzerà un approccio di tipo additivo, che prevede l'adozione di un saggio medio, opportunamente corretto tramite variazioni percentuali in aumento o in diminuzione.

Il metodo additivo è fondato su una relazione lineare, in contrasto con la relazione esistente tra il valore e il saggio, che ha invece un andamento iperbolico. In sede di verifica, per rendere più "controllabile" e intuitiva la scelta delle aggiunte e detrazioni, il saggio lordo di attualizzazione da considerare sarà tradotto nel corrispondente *Gross Rent Multiplier*, cioè nel fattore moltiplicativo: $GRM = 1/r$

In tal modo le aggiunte e detrazioni, agendo sul moltiplicatore, opereranno sul valore secondo una legge lineare di proporzionalità.

Le operazioni di verifica da effettuare sono le seguenti:

1. individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare relativo

all'immobile oggetto di stima.

Tale intervallo può essere ricavato, in prima approssimazione a partire dal saggio medio rilevato dall'OMI rispetto al segmento immobiliare di interesse, con riferimento ad un ambito territoriale scelto sulla base della dinamicità del mercato locale e della varietà del contesto urbano di riferimento. Nel nostro caso per la determinazione di tale intervallo si è fatto riferimento al saggio medio lordo di mercato rilevato dall'OMI per gli Uffici nella zona OMI B9 del Comune di Bari, saggio che risulta pari al 4,4%.

Nella letteratura del settore l'entità delle aggiunte e detrazioni ritenute plausibilmente apportabili al saggio medio viene considerata nella misura non superiore al 1,0% in più o in meno, entità che si ritiene appropriata nel nostro caso, con riferimento al mercato degli uffici nella zona centrale di Bari (caratterizzato da una dinamica di mercato del settore alquanto modesta, anche per la presenza di immobili di consistenza come quello oggetto di stima, che presuppongono una domanda di mercato da parte di enti pubblici e/o privati. Per quanto sopra l'intervallo di oscillazione del saggio è del tipo

$$r_{\min} = 4,4\% - 1,0\% = 3,4\%$$

$$r_{\max} = 4,4\% + 1,0\% = 5,4\%$$

2. individuazione dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto: rispetto all'intervallo di oscillazione individuato e ai saggi minimo e massimo che lo definiscono, i corrispondenti coefficienti GRM sono:

$$GRM_{MAX} = \frac{1}{r_{\min}} = \frac{1}{3,4\%} = 29,4 \quad \text{e} \quad GRM_{min} = \frac{1}{r_{MAX}} = \frac{1}{5,4\%} = 18,5$$

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è:

$$GRM_{medio} = \frac{GRM_{MAX} + GRM_{min}}{2} = \frac{29,4 + 18,5}{2} = 24,0$$

3. costruzione della Tabella delle massime aggiunte e detrazioni: per tener conto delle specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM_{medio} una serie di aggiunte e detrazioni, la sommatoria delle quali non potrà essere maggiore del semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\Sigma(A_i)_{\max} = GRM_{MAX} - GRM_{medio} = \frac{GRM_{MAX} - GRM_{min}}{2} = \frac{29,4 - 18,5}{2} = + 2,7$$

$$\Sigma(D_i)_{\max} = GRM_{\min} - GRM_{\text{medio}} = \frac{GRM_{\min} - GRM_{\max}}{2} = \frac{18,5 - 23,9}{2} = - 2,7$$

In altre parole, il peso delle influenze ascendenti o discendenti in relazione ad ogni singola caratteristica deve essere commisurato alla forchetta massima riscontrata tra saggio minimo e saggio massimo e distribuito, sulla base dell'esame del mercato locale, fra le singole caratteristiche che possono generalmente influenzare il prezzo di un immobile, in termini di massima influenza che la singola caratteristica è mediamente in grado di esercitare. Si è definito, quindi, il ventaglio di caratteristiche suscettibili di esercitare un'influenza sul saggio, determinando anche l'entità massima delle corrispondenti possibili aggiunte e detrazioni al GRM, come riportato nella seguente tabella:

TABELLA DELLE MASSIME AGGIUNTE E DETRAZIONI AL GRM PER UFFICI				
ambito		Caratteristica	Aggiunte	Detrazioni
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto con il centro urbano	0,30	0,30
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramento o miglioramenti ambientali	0,20	0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,30	0,30
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche	0,20	0,20
	5	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica	0,20	0,20
	6	Età dell'edificio	0,20	0,20
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out	0,30	0,30
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,40	0,40
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,30	0,30
	10	Suscettività alla trasformazione	0,20	0,20
	11	Rischio legato al locatario	0,10	0,10
Somma delle influenze			+ 2,70	- 2,70

4. costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni effettive per il GRM dell'immobile in stima : definita la tabella delle influenze massime si potrà a questo punto compilare la tabella delle influenze effettive riferite all'immobile in esame, nella quale alla specifica i-esima caratteristica si potrà associare l'entità positiva o negativa della relativa influenza (+A_i oppure -D_i) determinata in funzione della situazione dei beni in stima rispetto al *range* corrispondente riportato nella tabella delle influenze massime.

Le variazioni di prezzo positive o negative corrispondenti sono state organizzate sinteticamente nella seguente tabella:

TABELLA DELLE MASSIME AGGIUNTE E DETRAZIONI AL GRM PER UFFICI				
ambito		Caratteristica	Aggiunte	Detrazioni
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto con il centro urbano	0,30	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramento o miglioramenti ambientali	0,20	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici		0,30
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche		0,20
	5	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica		0,20
	6	Età dell'edificio		0,20
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out	0,30	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti		0,40
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva		0,30
	10	Suscettività alla trasformazione	0,20	
	11	Rischio legato al locatario	0,10	
Somma delle influenze			+1,10	-1,60

Dalla somma algebrica delle influenze ascendenti e discendenti così determinate si perviene al coefficiente che deve essere sommato al GRM_{medio} assunto inizialmente:

$$GRM = GRM_{medio} + \sum_{i=1}^n A_i - \sum_{i=1}^n D_i = 24,00 + 1,10 - 1,60 = 23,5$$

Il saggio di attualizzazione che ne consegue è:

$$r = \frac{1}{GRM} = \frac{1}{23,5} = 4,25 \%$$

3.5.1.2 DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DI MERCATO

Il valore del canone di locazione annuo di mercato, riferito al solo uso del locale, determinato con la presente metodologia e riferito all'attualità, è dunque pari a:

$$C_{annuo} = V \times r = \text{€ } 351.000,00 \times 0,0425 = \text{€ } 15.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tale valore corrisponde a 6,9 €/mq-mese che rientra nell'intervallo dei valori medi di locazione riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia, per la tipologia uffici della zona B9 del comune di Bari (periodo I semestre 2020).

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 e del canone di locazione dell'immobile in esame.

Oggetto della presente valutazione è l'unità immobiliare ad uso ufficio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari ubicato a quinto piano di un edificio di civile abitazione in via Putignani 76, a Bari.

Si è fatto riferimento, ai fini della valutazione, a quanto rilevato in sede di sopralluogo e alla documentazione fornita dall'OIBA, oltre quella disponibile agli atti di quest'Ufficio. L'immobile è stato oggetto di sopralluogo il 27 ottobre 2020.

Riguardo ai presupposti metodologici per la scelta del procedimento di stima del valore di mercato attuale, si è ritenuto di poter adottare "l'approccio al mercato". In particolare, considerata la scelta del metodo comparativo diretto, è stato possibile individuare un numero sufficiente di immobili di prezzo noto seppur non perfettamente analoghi a quelli in argomento. Per tale ragione, per il calcolo del valore di mercato dei beni in esame si è fatto ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerato libero da qualsivoglia altro onere – è stato determinato, con ovvi arrotondamenti, in **351.000,00 €** (euro trecentocinquantunomila/00), da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Per la scelta del procedimento di stima del canone di locazione annuo invece si è fatto riferimento all'approccio reddituale che costituisce un procedimento di stima indiretto idoneo per la determinazione del canone di locazione di mercato dell'immobile in esame. Si è così giunti a determinare un canone annuo di locazione pari a **15.000,00 €** (euro quindicimila/00)

Riguardo ai due valori così determinati, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività

economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l’impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell’intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell’uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest’ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all’Ente committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Bari, 19 gennaio 2021

IL CAPO AREA

Ing. Stefania Antonia MARINO*

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Ing. Domenico DORRELLO*

Firmato digitalmente

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

**Firma su delega del Direttore Provinciale Valentina Salice*

ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Orto-foto**
- 3 Planimetria**
- 4 Documentazione Fotografica**

Direzione Regionale per la Puglia - Direzione provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio
 Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273111 - Fax. 080 5273281 - up_bari@agenziaentrate.it



Stralcio di mappa catastale di Bari - Foglio 94 - p.lla 677

INQUADRAMENTO CATASTALE	
ALLEGATO N°1	<i>scala</i> ridotta
	<i>data</i> gennaio 2021

COMMITTENTE :

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari



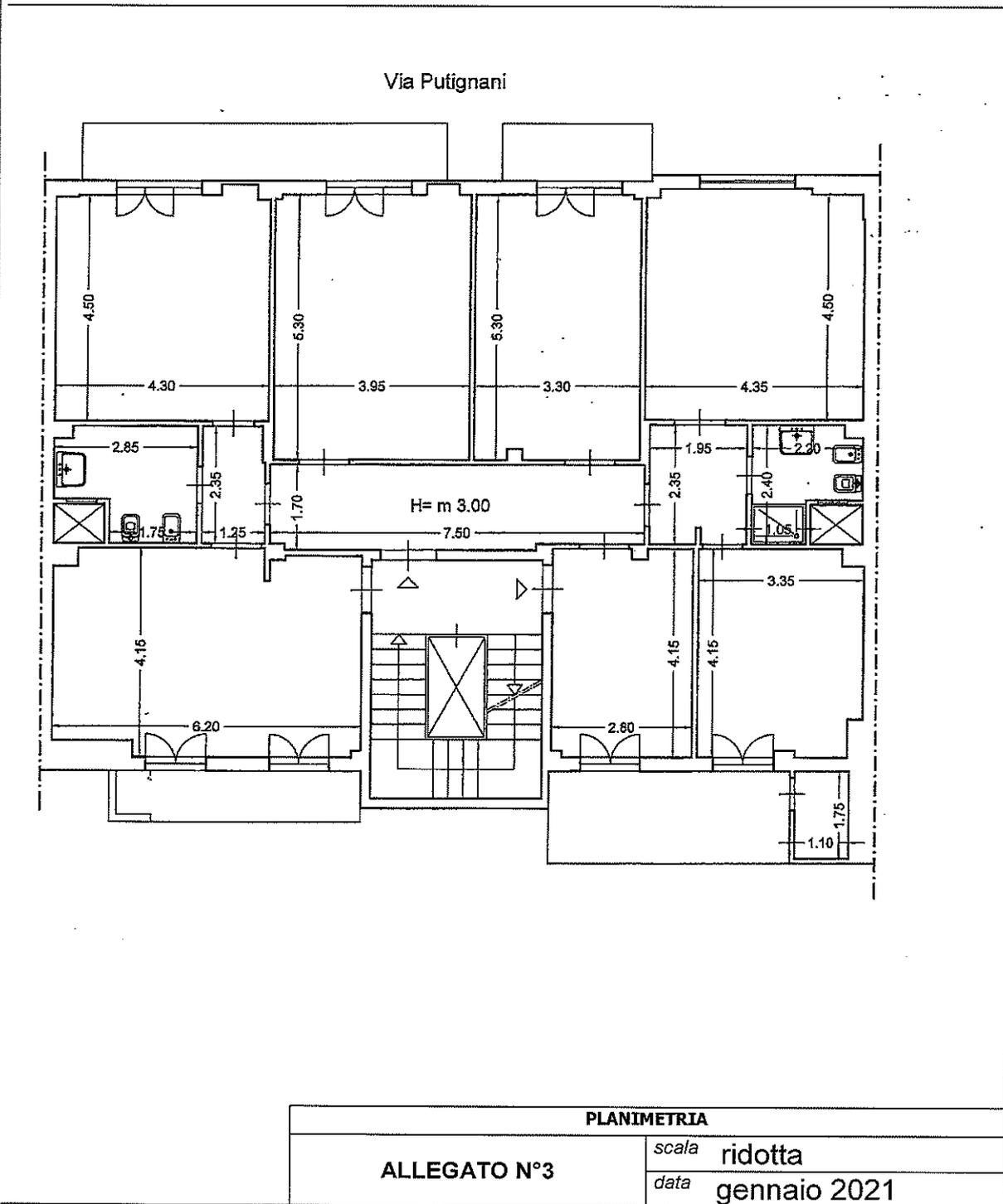
a. Orto-foto aerea

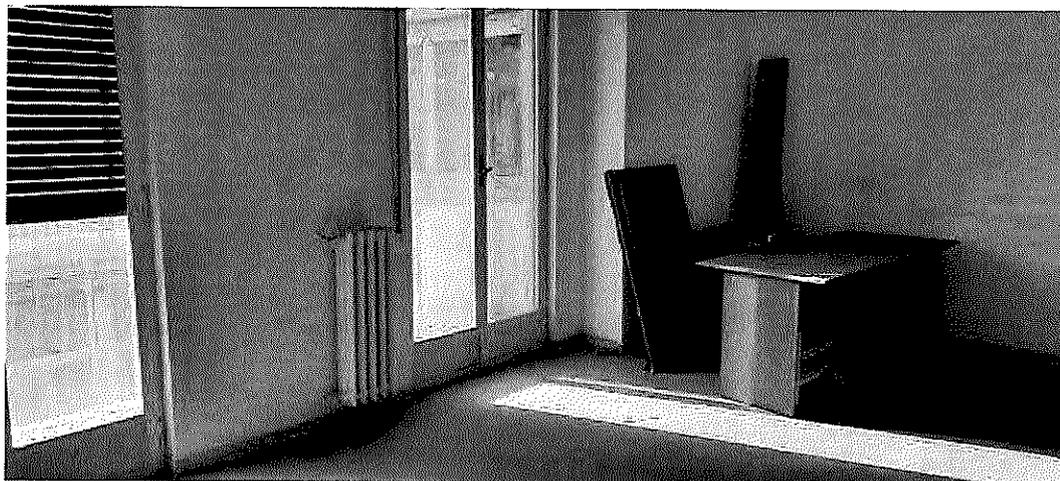


b. Orto-foto aerea con riferimento catastale

ORTOFOTO	
ALLEGATO N°2	<i>scala</i> ridotta
	<i>data</i> gennaio 2021

Direzione Regionale per la Puglia - Direzione provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio
 Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273111 - Fax. 080 5273281 - up_bari@agenziaentrate.it





Direzione Regionale per la Puglia - Direzione provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio
Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273111 - Fax. 080 5273281 - up_bari@agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°4

data gennaio 2021



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°4

data **gennaio 2021**