

ING. DANIELE GIORDANO

Studio Tecnico Giordano

Via Armando Favia 1

70124 – Bari (BA)

Telefono: + 39 3333613637

e-mail: studioinggiordano@gmail.com

pec: daniele.giordano@ingpec.eu

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA
ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
DI**

Committente: Curatela della Liquidazione Giudiziale R.G.
110/2024

Bari, 27 gennaio 2025

Dott. Ing. Daniele Giordano

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Daniele Giordano**, con studio in Bari alla via Armando Favia n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n. 11418, a seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Massimiliano Cocola di redigere perizia di stima analitica, al fine di valutare gli immobili siti nel Comune di Bari, di seguito meglio descritti, si è recato in sopralluogo agli stessi e, esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati a Bari alla via Olbia n. 29 e sono identificati nel N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

Fg.	P.Illa	Sub.	Zona Cens.	Categ. Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Ubicazione
17	1197	17	2	A/3	3	5 vani	€ 606,84	Via Olbia n.29 - Piano 7
17	1197	49	2	C/2	3	8 m ²	€ 51,23	Via Olbia n.29 - Piano S1
17	1197	66	2	C/6	2	10 m ²	€ 59,91	Via Olbia n.29 - Piano S1

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del valore di mercato più probabile dei beni oggetto di stima, nella situazione e condizione attuale ed in considerazione del mercato immobiliare attuale.

La stima è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile presso gli archivi dei vari enti preposti (Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, etc.) oltre che della documentazione messa a disposizione dal Committente.

2. LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

- la documentazione fornita dal Committente è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati rilevati dal mercato immobiliare, sulla base di indagini dirette.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato nel quartiere San Paolo della Città Metropolitana di Bari. Detta unità è situata al **piano settimo** di un organismo edilizio costituito da otto piani fuori terra ed il cui collegamento verticale è assicurato mediante una scala interna ed un ascensore condominiale. La zona in cui insiste il fabbricato è caratterizzata da un conglomerato di edifici multipiano a destinazione d'uso prevalentemente residenziale. L'area risulta ben collegata nell'ambito del territorio cittadino grazie alla sua vicinanza alle strade statali e provinciali. Di seguito si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico dell'area in cui insiste l'unità immobiliare in parola.

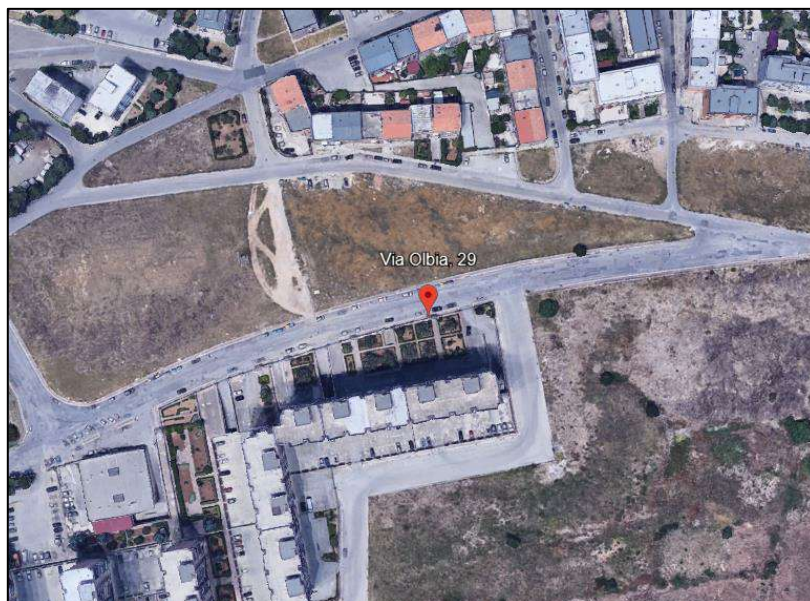


Figura 1 – Stralcio aerofotogrammetrico immobile

A seguito di consultazione del S.I.T. della Regione Puglia, ai sensi delle N.T.A. - VARIANTE GENERALE AL P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976, l'immobile in oggetto ricade all'interno di zona a destinazione d'uso "aree di espansione di tipo C1", come da stralcio del P.R.G. di seguito riportato.



Figura 2 – Stralcio P.R.G.

Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 – La Puglia Centrale" e, nello specifico, l'immobile di cui alla presente non ricade in aree sottoposte a vincolo.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico piano di altezza $H = 3,00$ mt circa ed è ubicata al piano settimo di un fabbricato in buono stato manutentivo, dotato di un accesso pedonale in via Olbia n. 29 ed un accesso carrabile al numero civico 33. Detto immobile confina ad

ovest con un'altra unità abitativa, ad est affaccia su via Lituania ed i lati nord e sud affacciano nel cortile interno condominiale circondato da recinzione metallica. Di seguito si riportano gli estratti planimetrici dei beni e la relativa documentazione grafica prodotta in sede di sopralluogo.

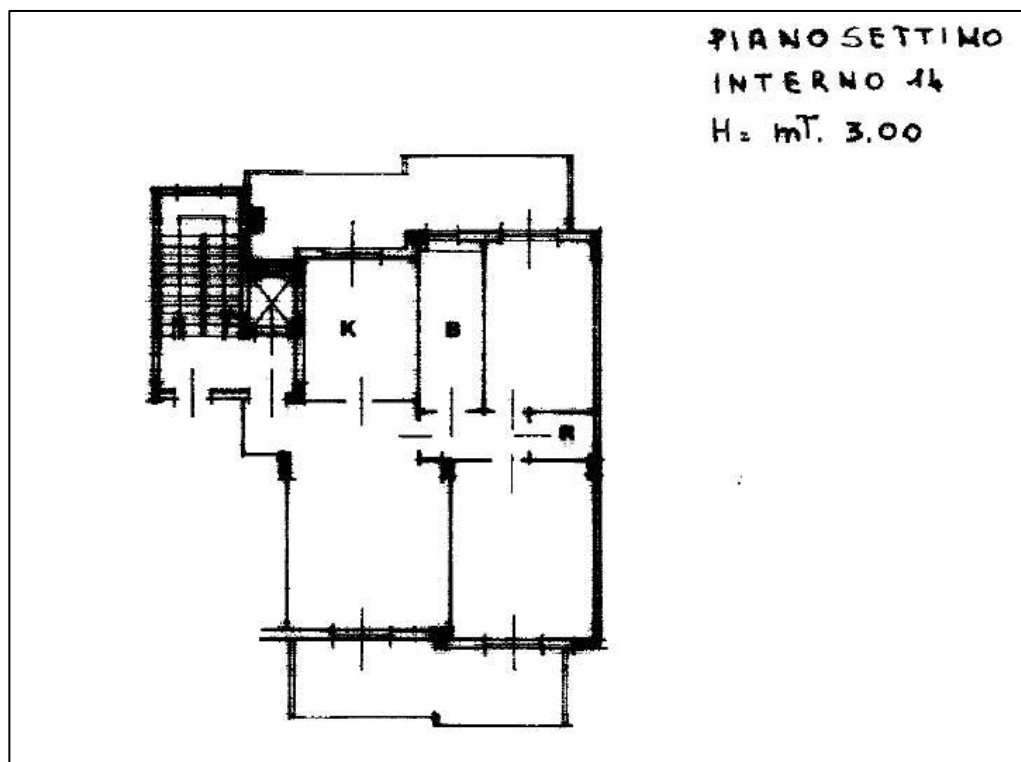


Figura 3 – Stralcio planimetria catastale immobile

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, un vano soggiorno, un vano cucina ed un disimpegno che connette due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dal punto di vista planimetrico si riscontrano difformità rispetto a quanto riportato all'interno planimetria catastale consistenti nella rimozione di due infissi rispettivamente nel vano cucina e all'interno della camera da letto per mezzo dei quali si accede a balcone verandato esposto a nord. L'immobile dispone altresì di una cantina ed un posto auto di pertinenza ubicati al piano seminterrato, il cui accesso carrabile avviene dal numero civico 33 (cfr. planimetrie catastali).

Di seguito si allega documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo.

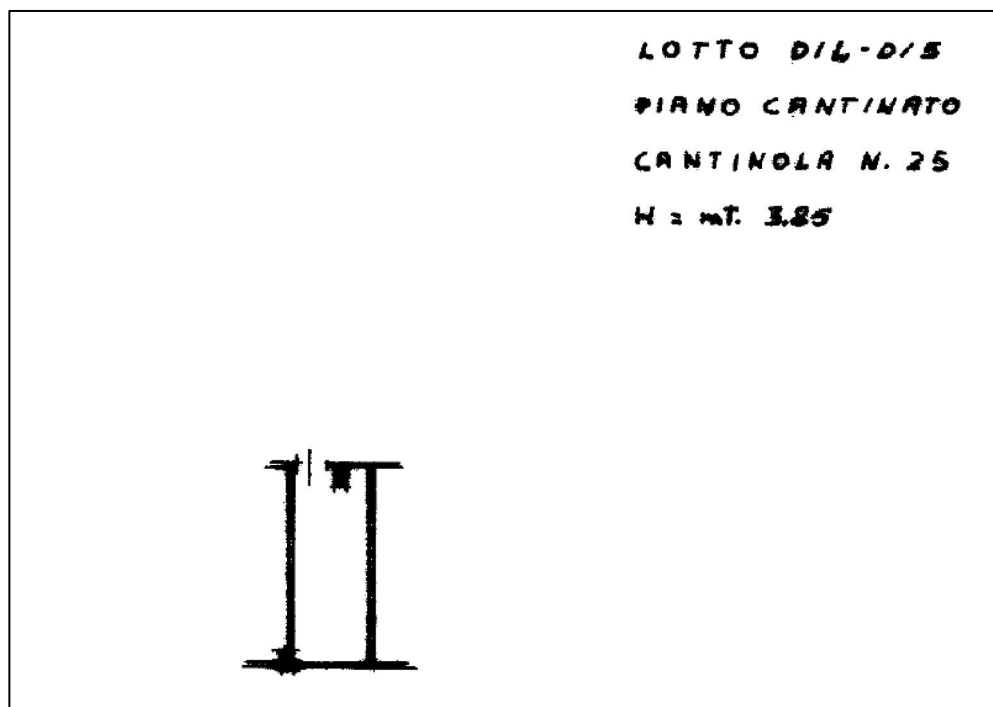


Figura 4 – Stralcio planimetria catastale cantina

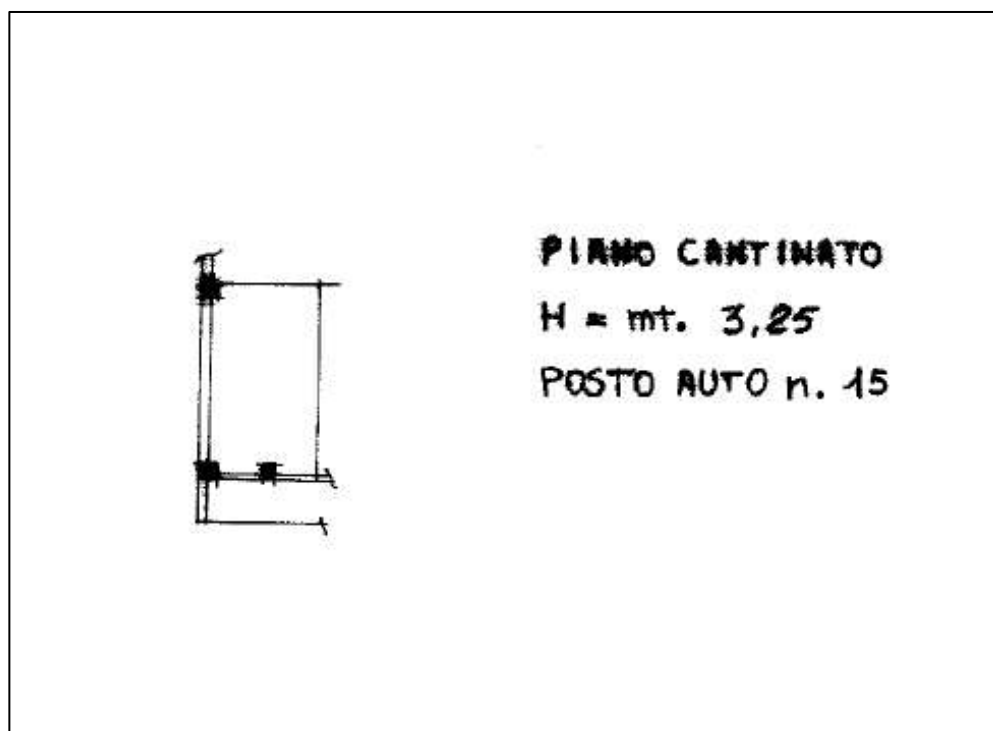
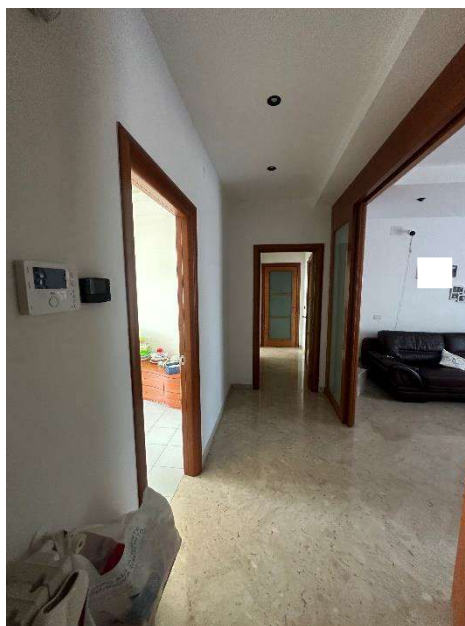
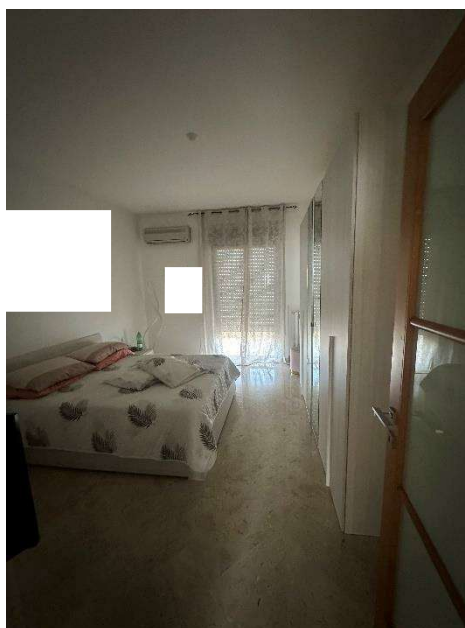


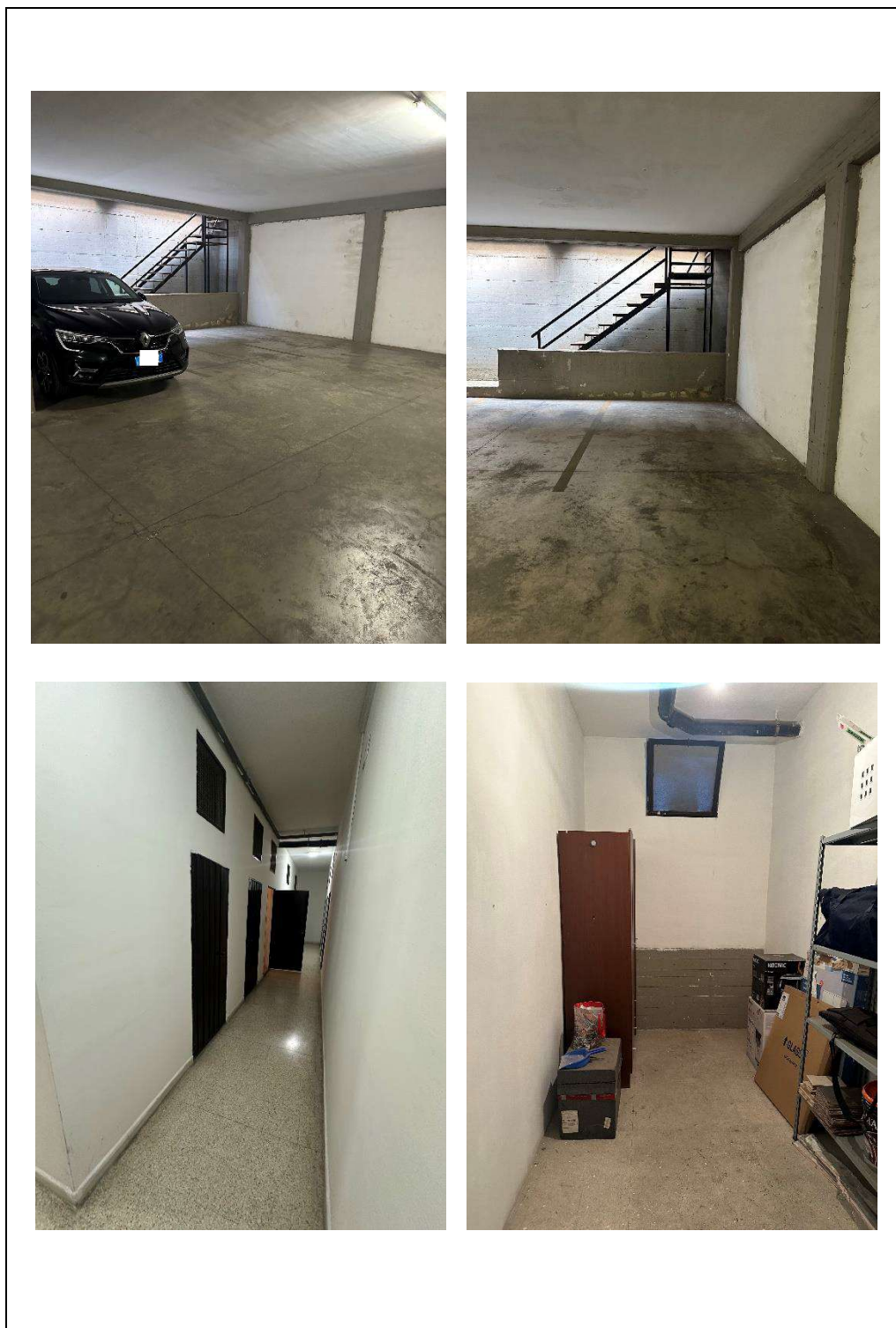
Figura 5 – Stralcio planimetria catastale posto auto











L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
partizioni interne intonacate a civile e tinteggiate, pavimento in marmo
nella zona giorno e nella zona notte, pavimento e rivestimento dei servizi
igienici e del vano cucina in piastrelle di ceramica, porte interne a battente
in legno tamburato ed infissi in alluminio a doppio vetro.

Ogni ambiente è dotato di elementi radianti in ghisa alimentati da caldaia murale installata nel vano verandato, adibita altresì alla produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, ad esame visivo, risulta essere oggetto di recente manutenzione e l'impianto di condizionamento è costituito da macchine interne installate a parete.

Alla luce dello stato conservativo dell'immobile in questione non si ritengono necessari interventi di manutenzione del bene.

La **superficie commerciale** degli immobili oggetto della presente stima (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona e al D.P.R. 138/98 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario di mercato sulla base di quanto rilevato dalla planimetria catastale e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo. La seguente tabella riporta la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente.

Fg.	P.III	Sub.	Superficie Commerciale	Ubicazione
17	1197	17	96,86	Via Olbia n.29 - Piano 7
17	1197	49	10,33	Via Olbia n.29 - Piano S1
17	1197	66	10,90	Via Olbia n.29 - Piano S1

5. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta intestato alla Sig.ra giusto atto del 20/06/2003 Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO Sede BARI (BA) Repertorio n. 116436 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 999 registrato in data 08/07/2003.

6. LEGITTIMITÀ DEL BENE

L'immobile oggetto della presente rientra all'interno del fabbricato facente parte del lotto D4 della Lottizzazione n.34 del 1980 approvata dalla commissione edilizia del Comune di Bari nella seduta del 08/09/1983 adottata dal C.C. con delibere n.1082 del 30/07/1984 e n.3280 del 19/12/1986 ed approvata dallo stesso C.C. con Delibera n.1548 del 27/03/1985.

Detto lotto risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 542/1989 e successive autorizzazioni in variante n.8548 del 1992 e n.410 del 1993. In data 14.02.1994 veniva rilasciato dal Comune di Bari il certificato di agibilità n. 6379 intestato a _____ per i lotti D4 e D5 ubicati alla via parallela Sardegna n. 29, 31,33.

Dalla disamina della documentazione tecnico-amministrativa si rileva la difformità relativa alla realizzazione della veranda sul balcone con esposizione a Nord. Di tali difformità si terrà conto considerando un abbattimento forfettario (pari al 10%) del valore stimato.

Si precisa che gli abusi edilizi rilevati non sono sanabili e pertanto devesi provvedere ad opere edilizie atte al ripristino dello stato assentito.

7. ISPEZIONI IPOTECARIE

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali (cfr. All. 3), ha rilevato la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 09/07/2007** - Registro Particolare 25586 Registro Generale 40378 Pubblico ufficiale GIULIANI ANNA-LINDA Repertorio 4051/1228 del 20/06/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;
- **ISCRIZIONE del 08/04/2009** - Registro Particolare 2287 Registro Generale 14942 Pubblico ufficiale TATARANO MARCO Repertorio 1512/1163 del 07/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1 - Annotazione n. 862 del 12/02/2016 (MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI CONTRATTO DI MUTUO);
- **ISCRIZIONE del 11/04/2014** - Registro Particolare 1383 Registro Generale 12851 Pubblico ufficiale TATARANO MARCO Repertorio 3182/2429 del 10/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE del 20/05/2024** – Registro Particolare 2338 Registro Generale 2989 Atto Giudiziari - 654 Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale

8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le

banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, contratti di compravendita recenti di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare.

In ragione delle risultanze avute dalle indagini ed analisi condotte lo scrivente ha applicato la metodologia di stima del confronto del mercato.

Il metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach - MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach - MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti

sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del Market Comparison Approach sono le seguenti:

1. analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare;
2. rilevazione dei principali dati che caratterizzano gli immobili da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione agli immobili, il livello di piano, la presenza di pertinenze. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Il mercato degli immobili a destinazione residenziale nella zona è caratterizzato da un addensamento di compravendite, che al fine della valutazione, hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita per l'immobile avente destinazione residenziale in via Olbia n. 29 e tre atti di compravendita per il posto auto sito alla medesima via che hanno permesso di utilizzare il cosiddetto metodo "Market Comparison Approach

(MCA) (o metodo del confronto di mercato), secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS). L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Valutazione immobile fg. 17 p.lla 1197 sub.17

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di novembre del 2023, al prezzo di 135.000,00 € ubicato nel Comune di Bari alla via Lituania n. 3 ed avente una superficie commerciale di mq 118,00;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di febbraio 2020, numero di registro particolare 006026/2020, al prezzo di 140.000,00 € ubicato nel Comune di Bari alla via Sardegna n. 11 ed avente una superficie commerciale di mq 120,89;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di dicembre 2020, numero di registro particolare 038415/2020 al prezzo di 128.000,00 € ubicato nel Comune di Bari alla Via Olbia n. 13 ed avente una superficie commerciale di mq 110,55.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup. est. lorda	coefficiente	Sup. ragguagliata
Sup. coperta	87,20 m ²	1,00	87,20 m ²
Sup. scoperta	32,22 m ²	0,30	9,66 m ²
TOTALE c.t.			96,86 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	135 000	140 000	128 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/11/2023	01/02/2020	01/12/2020	13/09/2024
Differenziale (in mesi)	10	55	45	
Prezzo marginale	-158	-163	-149	
Prezzo della caratteristica	-1 580	-8 965	-6 705	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	118,00	120,89	110,55	96,86
Prezzo unitario a m²	1 144	1 158	1 158	
Differenziale	-21,14	-24,03	-13,69	
Prezzo marginale	1 144	1 144	1 144	
Prezzo della caratteristica	-24 184	-27 490	-15 661	
RISULTATI				
Prezzo corretto	109 236	103 545	105 634	
Prezzo corretto unitario al m²	926	857	956	
Prezzo corretto medio	106 138	106 138	106 138	
Scarto %	2,92	-2,44	-0,47	
Scarto assoluto	3 098	-2 593	-504	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1 095,79		
Valore stimato: € 106 138,22 = € 1 095,79 x m² 96,86				
VALORE STIMATO € 106 138,22 (euro centoseimilacentotrentotto/22)				

Il valore stimato dell'immobile è di € 106.138,22 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad

in c.t. € 105.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti: € 15.750,00

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 105.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale (10%)	- € 15.750,00
Adeguamento forfettario del 15%	- € 10.500,00
Totale valore a detrarre	-€ 26.250,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 80.000,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad € **80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00)

Valutazione immobile fg. 17 p.lla 1197 sub.49

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di gennaio del 2021, numero di registro particolare 002014/2021, al prezzo di 7.550,00 € ubicato nel Comune di Bari alla via Olbia 21 ed avente una superficie commerciale di mq 11,00;
- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di giugno 2022, numero di registro particolare 023755/2022, al prezzo di 4.500,00 € ubicato nel comune di Bari alla via Lombardia n. SNC ed avente una superficie commerciale di mq 7,15;
- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di maggio 2023, al prezzo di 24.000,00 € ubicato nel comune di Bari alla Via Lombardia n. 89 ed avente una superficie commerciale di mq 27,5.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite

con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup.	coefficiente	Sup. ragguagliata
Sup. coperta	10,33 m ²	1,00	10,33 m ²
TOTALE c.t.			10,33 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	7 550	4 500	24 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/01/2021	01/06/2022	01/05/2023	12/09/2024
Differenziale (in mesi)	44	27	16	
Prezzo marginale	-38	-23	-120	
Prezzo della caratteristica	-1 672	-621	-1 920	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	11,00	7,15	27,50	10,33
Prezzo unitario a m²	686	629	873	
Differenziale	-0,67	3,18	-17,17	
Prezzo marginale	629	629	629	
Prezzo della caratteristica	-421	2 000	-10 800	
RISULTATI				
Prezzo corretto	5 457	5 879	11 280	
Prezzo corretto unitario al m²	496	822	410	
Prezzo corretto medio	7 539	7 539	7 539	
Scarto %	-27,62	-22,02	49,62	
Scarto assoluto	-2 082	-1 660	3 741	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 729,78		
Valore stimato:		€ 7 538,63 = € 729,78 x m² 10,33		
VALORE STIMATO € 7 538,63 (euro settemilacinquecentotrentotto/63)				

valore di mercato risulta essere pari ad

in c.t. € 7.500,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti: € 1.125,00

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 7.500,00
Adeguamento forfettario del 15%	- € 1.125,00
Totale valore a detrarre	-€ 1.125,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 6.500,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad € **6.500,00** (diconsi euro seimilacinquecento/00)

Valutazione immobile fg. 17 p.lla 1197 sub.66

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di gennaio del 2021, numero di registro particolare 002014/2021, al prezzo di 7.550,00 € ubicato nel Comune di Bari alla via Olbia 21 ed avente una superficie commerciale di mq 11,00;
- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di giugno 2022, numero di registro particolare 023755/2022, al prezzo di 4.500,00 € ubicato nel comune di Bari alla via Lombardia n. SNC ed avente una superficie commerciale di mq 7,15;
- immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel mese di maggio 2023, al prezzo di 24.000,00 € ubicato nel comune di Bari alla Via Lombardia n. 89 ed avente una superficie commerciale di mq 27,5.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercan-

tili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili utilizzati in zona. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa tabella di valutazione e stima del cespite oggetto di causa.

	Sup.	coefficiente	Sup. ragguagliata
Sup. coperta	10,90 m ²	1,00	10,90 m ²
TOTALE c.t.			10,90 m²

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	7 550	4 500	24 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/01/2021	01/06/2022	01/05/2023	12/09/2024
Differenziale (in mesi)	44	27	16	
Prezzo marginale	-38	-23	-120	
Prezzo della caratteristica	-1 672	-621	-1 920	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	11,00	7,15	27,50	10,90
Prezzo unitario a m²	686	629	873	
Differenziale	-0,10	3,75	-16,60	
Prezzo marginale	629	629	629	
Prezzo della caratteristica	-63	2 359	-10 441	
RISULTATI				
Prezzo corretto	5 815	6 238	11 639	
Prezzo corretto unitario al m²	529	872	423	
Prezzo corretto medio	7 897	7 897	7 897	
Scarto %	-26,36	-21,01	47,39	
Scarto assoluto	-2 082	-1 659	3 742	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 724,53	
Valore stimato: € 7 897,38 = € 724,53 x m² 10,90				
VALORE STIMATO € 7 897,38 (euro settemilaottocentonovantasette/38)				

Il valore stimato dell'immobile è di € 7.897,38 pertanto il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad

in c.t. € 7.900,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti: € 1.185,00

In sintesi:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo	€ 7.900,00
Adeguamento forfettario del 15%	- € 1.185,00
Totale valore a detrarre	-€ 1.185,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 6.500,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad € **6.500,00** (diconsi euro seimilacinquecento/00)

9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Daniele Giordano**, con studio in Bari (BA), Via Armando Favia n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11418, dichiara che, all'attualità, il più probabile valore di mercato a base d'asta degli immobili oggetto della presente relazione risultano i seguenti:

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categ. Cat.	Ubicazione	Valore a base d'asta
17	1197	17	2	A/3	Via Olbia n.29 - Piano 7	€ 80.000,00
17	1197	49	2	C/2	Via Olbia n.29 - Piano S1	€ 6.500,00
17	1197	66	2	C/6	Via Olbia n.29 - Piano S1	€ 6.500,00

La presente relazione di 24 pagine ed allegati, debitamente siglate, è stata elaborata sulla base delle informazioni rese disponibili dalle parti e rilevate attraverso indagine diretta. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dai limiti, dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Bari, 27 gennaio 2025

IL TECNICO
Dott. Ing. Daniele Giordano

10. ALLEGATI

ALL. 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALL. 2 – INDAGINI DI MERCATO
ALL. 3 – ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 4 – AGIBILITA'