

■ **Data della valutazione**

venerdì 25/01/2019

■ **Data del rapporto**

venerdì 25/01/2019

Rapporto di valutazione immobiliare

Lotto 1 - Piano 5

■ **Numero della pratica**

001/2019

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le LEPORE GUGLIELMO & C. s.n.c.
Via PADRE PIO, 1 - 70100 BARI - BA

■ **Valutatore**

Agronomo Antonio Lauriero
Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA
Tel. 080 3146024

■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Tenente Vasco n. 4
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Tenente Vasco n. 4
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Tenente Vasco n. 4
- Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - Via Tenente Vasco n. 4

■ **Valore**

767.396,68 € Diconsi Euro
settecentosessantasettemilatrecentonovantaseivirgolasessantaotto

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 39
Superficie (m ²)	132,90
Valore unitario (€/m ²)	1.451,14
Valore di mercato (€)	192.857,14

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 39
Superficie (m ²)	132,90
Valore unitario (€/m ²)	1.399,24
Valore di mercato (€)	185.959,34

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 39
Superficie (m ²)	132,90
Valore unitario (€/m ²)	1.418,05
Valore di mercato (€)	188.459,34

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18
Superficie (m ²)	132,90
Valore unitario (€/m ²)	1.534,68
Valore di mercato (€)	203.959,34

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18
Superficie (m ²)	132,90
Valore unitario (€/m ²)	1.612,38
Valore di mercato (€)	214.285,71

■ Compendio

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 37
Superficie (m ²)	130,88
Valore unitario (€/m ²)	1.385,25
Valore di mercato (€)	181.302,13

■ Compendio

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 37
Superficie (m ²)	130,88
Valore unitario (€/m ²)	1.287,63
Valore di mercato (€)	168.524,36

■ Compendio

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 37
Superficie (m ²)	130,88
Valore unitario (€/m ²)	1.473,54
Valore di mercato (€)	192.857,14

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 40
Superficie (m ²)	130,88
Valore unitario (€/m ²)	1.403,39
Valore di mercato (€)	183.675,87

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 40
Superficie (m ²)	130,88
Valore unitario (€/m ²)	1.473,54
Valore di mercato (€)	192.857,14

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 40
Superficie (m ²)	130,88
Valore unitario (€/m ²)	1.441,59
Valore di mercato (€)	188.675,87

■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Comune	MONOPOLI
Indirizzo	Via Tenente vasco, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18
Superficie (m ²)	132,90
Valore unitario (€/m ²)	1.572,31
Valore di mercato (€)	208.959,34

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)", il:
- Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 6, 5,5 vani, Rendita 426,08 €

- 2 Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)", il:
- Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONOPOLI Comune Catastale di MONOPOLI

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 4298 Sub. 39 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 6, 5,50 vani, Rendita 426,08 €

- 3 Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)", il:
- Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONOPOLI Comune Catastale di MONOPOLI

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 4298 Sub. 40 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 6, 5,50 vani, Rendita 426,08 €

- 4 Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)", il:
- Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019;
 - Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONOPOLI Comune Catastale di MONOPOLI

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 4298 Sub. 37 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 2, 5,50 vani, Rendita 1.732,71 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il

lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del

fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 23/01/2019 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le LEPORE GUGLIELMO & C. s.n.c. Via PADRE PIO, 1 - 70100 BARI - BA PIVA: 04758670725
Valutatore	Agronomo Antonio Lauriero Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H
Istituto finanziatore	Spett.le BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA MURGIA Srl - ALTAMURA

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'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.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, 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, sia con quella 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.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) 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 MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

■ Valore Capitalizzazione

Valore Capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]
Procedimento	Descrizione
Stima a Capitalizzazione Diretta	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) La Capitalizzazione Diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con un calcolo finanziario. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costante o variabile.

■ Valore MCA e Sistema di Stima

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'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.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, 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, sia con quella 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.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”
per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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.

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	Descrizione
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato 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 procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Bene 1 - MCA
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Bene 1 - Capitalizzazione
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Bene 1 - MCA e Sistema di stima
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Bene 2 - MCA
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
05	Bene 2 - Capitalizzazione
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
06	Bene 2 - MCA e Sistema di stima
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
07	Bene 3 - MCA
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		08 Bene 3 - Capitalizzazione
N. Denominazione immobile oggetto di stima		
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		09 Bene 3 - MCA e Sistema di Stima
N. Denominazione immobile oggetto di stima		
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		10 Bene 4 - MCA
N. Denominazione immobile oggetto di stima		
1	Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		11 Bene 4 - Capitalizzazione
N. Denominazione immobile oggetto di stima		
1	Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		12 Bene 4 - MCA e Sistema di stima
N. Denominazione immobile oggetto di stima		
1	Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)	

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Denominazione

Data inserimento	28/01/2019	Data ultima modifica	30/01/2019
Codice	LOTTO 1		
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)		
Denominazione	piano 5^ - Categoria A/3 - 5,5 vani		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	132,90 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Via TENENTE VASCO, 4 -
70043 MONOPOLI - (BA)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO MURATTIANO

Descrizione principale

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un appartamento ad uso abitazione sito in Monopoli alla via Tenente Vasco n.4, in pieno centro città. Il manufatto è ubicato al quinto piano, servito da ampio vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'appartamento è costituito da 4 vani, un servizio e cucina. I vani godono tutti di affaccio su piazza Vittorio Emanuele II, la cucina, invece, ubicata in zona diametralmente opposta all'ingresso, affaccia su atrio interno comune con pozzo luce. Il corridoio che immette in ogni vano e accessori è bene aereo-illuminato grazie all'ampia superficie finestrata che si affaccia sull'atrio interno. Il manufatto è dotato di ampio balcone su piazza Vittorio Emanuele II. Mediocri le finiture, mentre gli impianti, seppur vetusti, da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

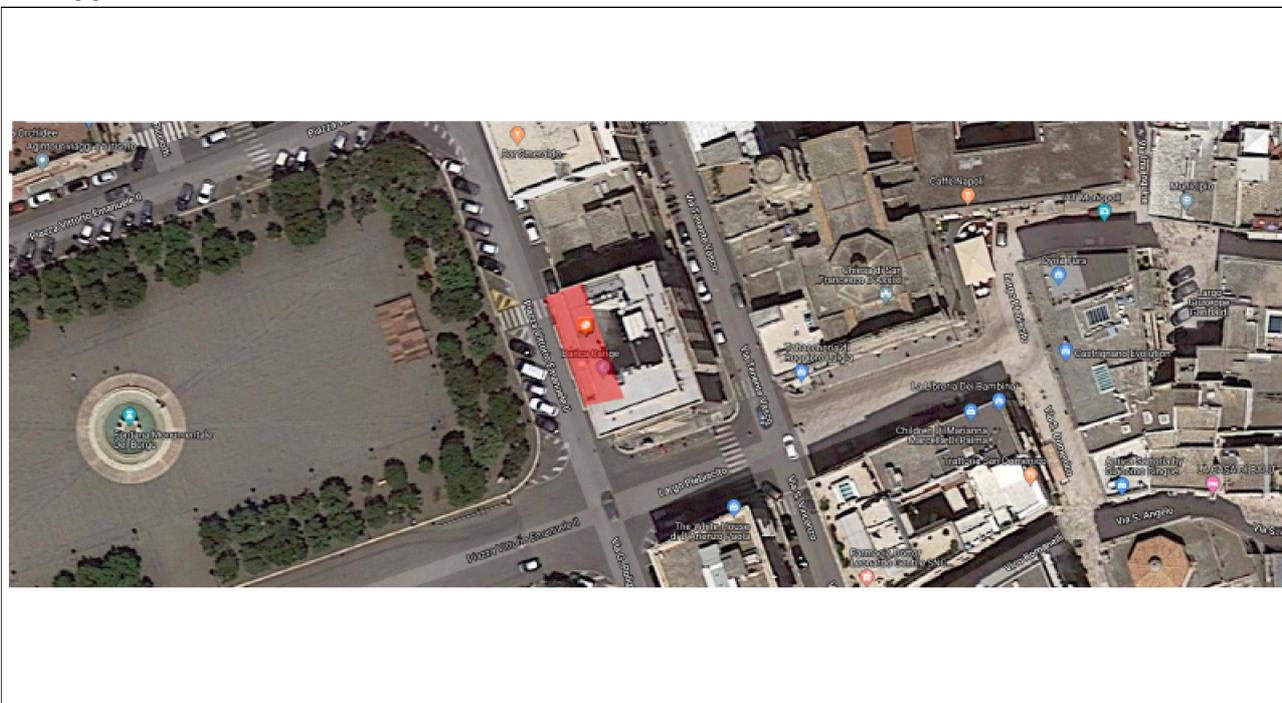
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	MONOPOLI		
Zona			
Indirizzo	Via TENENTE VASCO		
Civico	4	Cap	70043
Latitudine	40° 57' 9,5815"	Longitudine	17° 18' 2,4673"

Mappa



Confini

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del Comune di Monopoli (BA), è un edificio a forma rettangolare con affacci su via Tenente Vasco, piazza Vittorio Emanuele II e Largo Plebiscito. L'immobile stimato confina a ovest con piazza Vittorio Emanuele II, a sud e a est con altri subalterni di stessa proprietà e a nord con unità immobiliari di altrui proprietà.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	123,30	1,00	123,30
Superficie balconi	SUB	19,20	0,50	9,60
Totale Superficie (m²)		142,50		132,90
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Quinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
SUPERFICIE ABITAZIONE LORDA	123,30	S1	1,00	123,30
SUPERIFICE BALCONI SCOPERTI	19,20	SUB	0,50	9,60
Totale per piano	142,50			132,90

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro città	DCR	0	m	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	20.000,00

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	5	n.	0,100
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 3 = 5.000,00 da 2 a 3 = 5.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	123,3	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	19,2	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	132,9	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/01/2019	giorno/mese/anno	-

DOCUMENTI
LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ Elenco Fotografie esterni

N. 1 DSC01730 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 2 DSC01731 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 3 DSC01736 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 4 DSC01705 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 5 DSC01706 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 6 DSC01707 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 DSC01708 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 DSC01709 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 DSC01710 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 DSC01712 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 11 PLN_F11 P4298 S18 del 21/01/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 12 sub 18 del 30/01/2019

Riferimenti catastali

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 5,5 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

Fotografie esterni

N. 1 - DSC01730



Fotografie esterni

N. 2 - DSC01731



■ **Fotografie esterni**

N. 3 - DSC01736



Fotografie locali interni

N. 4 - DSC01705



Fotografie locali interni

N. 5 - DSC01706



Fotografie locali interni

N. 6 - DSC01707



Fotografie locali interni

N. 7 - DSC01708



Fotografie locali interni

N. 8 - DSC01709



Fotografie locali interni

N. 9 - DSC01710



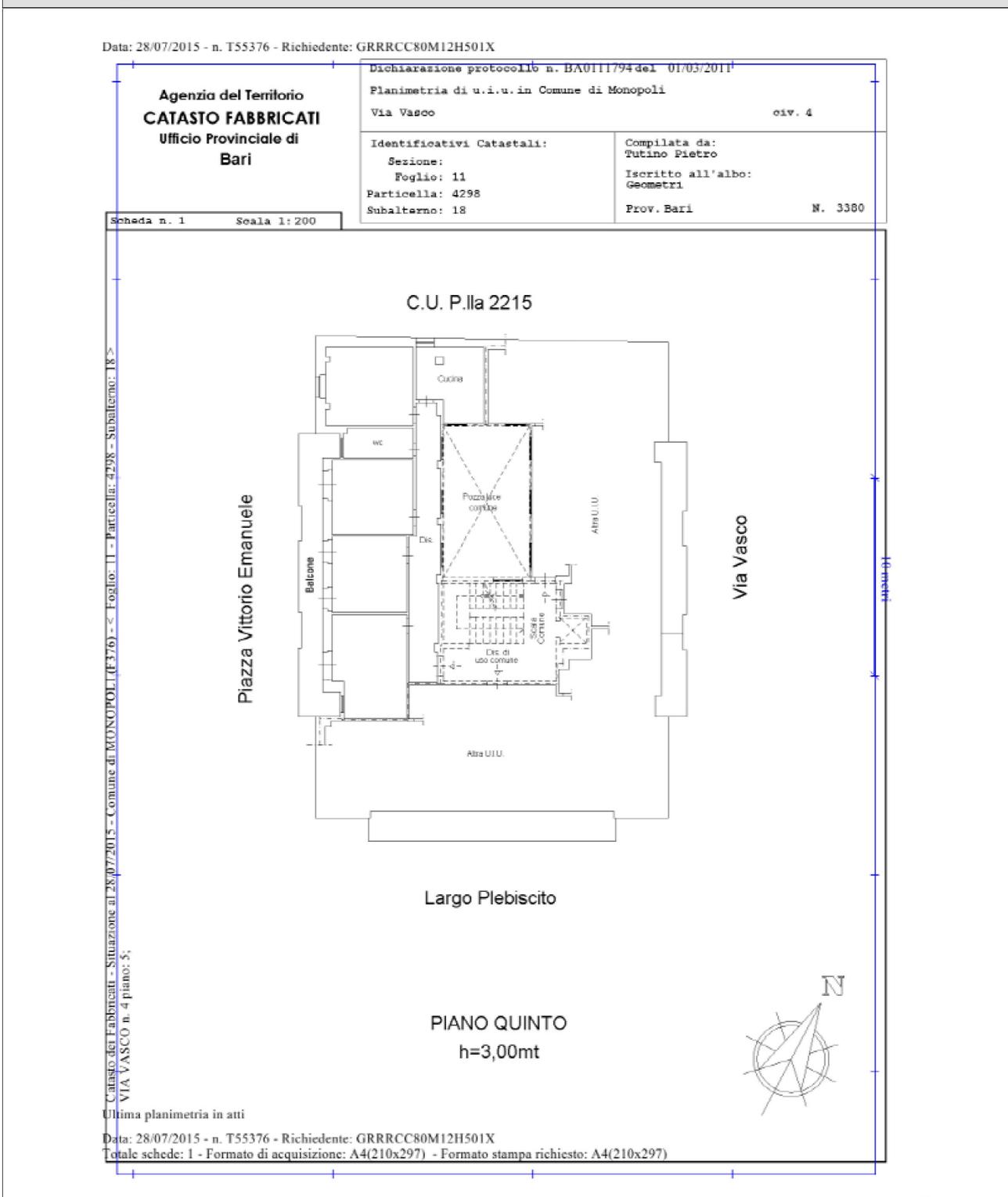
■ **Fotografie locali interni**

N. 10 DSC01712



Planimetrie catastali

N. 11 PLN_F11 P4298 S18



Visure catastali

N. 12 sub 18

Data: 29/01/2019 - Ora: 23:23:53 Fine
Visura n.: T100169 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2019



Dati della richiesta Comune di MONOPOLI (Codice: F376)
Provincia di BARI
Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 4298 Sub.: 18

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	4298	18			A/3	6	5,5 vani	Totale: 127 m ² Totale escluse aree scoperte*: 121 m ²	Euro 426,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2016 protocollo n. BA0019827 in atti del 08/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17056.1/2016)

Indirizzo VIA TENENTE GIACOMO VASCO n. 4 piano: 5.
Utilità comunali: Foglio: 11 Particella: 4298 Sub.: 26
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI	80006450723*	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/07/2010 protocollo n. BA0093295 in atti del 21/02/2011 Registratura: Sede: DELIB. DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (n. 5259.1/2011)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F376 - Sezione - Foglio 11 - Particella 4298
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90
Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CONSISTENZA CATASTALE

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi con vista (SBV): La superficie balconi con vista è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Verde pubblico (VER): La caratteristica verde pubblico descrive se nella zona dell'immobile è presente o meno del verde pubblico significativo.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Nella zona è presente del verde pubblico.	1
Assente	Nella zona non è presente del verde pubblico.	0

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Distanza dal centro città (DCR): La caratteristica distanza dal centro città misura in metri la distanza percorribile a piedi o con semplici mezzi (bicicletta o motorino) dal centro di riferimento all'immobile classificato.

Unità di misura: m;

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

Unità di misura: 0=nulla 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 5 vani (pentavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	123,3
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	19,2
Superficie balconi con vista (SBV) m ²				0
Verde pubblico (VER) 0=assente 1=presente	0	0	0	1
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Distanza dal centro città (DCR) m	200	200	800	0
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	5
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 115,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 118,00 = 1.313,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 114,50 = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(ASC)] = 20.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 40 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 50 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASC) = 20.000,00 * (1 - 40/50) = 4.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(ASC) = 20.000,00 * (1 - 40/50) = 4.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(ASC) = 20.000,00 * (1 - 40/50) = 4.000,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(LIV)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,10 * 130.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,10 * 155.000,00 = 15.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(LIV) = 0,10 * 215.000,00 = 21.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	3 (Max)	5.000,00	da indagine di mercato
2 (Med)	3 (Max)	5.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{PUI}) = 5.000,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_B(\text{PUI}) = 5.000,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_C(\text{PUI}) = 5.000,00 \text{ € da punto a punto}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Superficie balconi con vista (SBV) €/m ²	0,00	0,00	0,00
Verde pubblico (VER)	0,00	0,00	0,00
Ascensore (ASC) €/impianto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Distanza dal centro città (DCR)	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	15.500,00	21.500,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	5.000,00	5.000,00	5.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(123,3-108,0)	17.295,58	(123,3-109,0)	16.165,15	(123,3-108,0)	17.295,58
Superficie balconi (SUB)	(19,2-14,0)	2.939,12	(19,2-18,0)	678,26	(19,2-13,0)	3.504,33
Superficie balconi con vista (SBV)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Verde pubblico (VER)	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Ascensore (ASC)	(1-0)	4.000,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Distanza dal centro città (DCR)	(0-200)	0,00	(0-200)	0,00	(0-800)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(5-4)	13.000,00	(5-4)	15.500,00	(5-4)	21.500,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(3-2)	5.000,00	(3-2)	5.000,00	(3-2)	5.000,00
Prezzo corretto		172.234,70		192.343,41		262.299,91

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(262.299,91 - 172.234,70) * 100] / 172.234,70 = 52,29\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(172.234,70 + 192.343,41 + 262.299,91) / 3 = 208.959,34$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	208.959,34

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

208.959,34 €

Diconsi Euro duecentototomilanovecentocinquantanovevirgolatrentaquattro

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 13 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore Capitalizzazione dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore Capitalizzazione = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

Bilanci

LOTTO 02 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Estimativo annuo 2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo 650*12	7.800,00	Costi vari - 150*12	1.800,00
		Totale Passivi	1.800,00
		Totale Netto	6.000,00
Totale Attivi	7.800,00	Reddito Lordo	7.800,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 02 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Noto

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti degli immobili simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato : canoni di affitto e prezzi di compravendita.
Saggio Noto: 2,8000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2018		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	7.800,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2018		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	6.000,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,8000 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 214.285,71 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore Capitalizzazione**

Valore Capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	214.285,71

In conclusione il Valore Capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

214.285,71 €

Diconsi Euro duecentoquattordicimiladuecentoottantacinquevirgolasettantauno

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 13 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore MCA e Sistema di Stima = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 03 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Stima a MCA e Sistema di stima

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Distanza dal centro città (DCR): La caratteristica distanza dal centro città misura in metri la distanza percorribile a piedi o con semplici mezzi (bicicletta o motorino) dal centro di riferimento all'immobile classificato. Unità di misura: m;
- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 5 vani (pentavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	123,3
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	19,2
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Distanza dal centro città (DCR) m	200	200	800	0
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	5
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$[i(ASC)] = 20.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà [Vet] = 40 anni

Vita media utile [Vit] = 50 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASC) = 20.000,00 * (1 - 40/50) = 4.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(ASC) = 20.000,00 * (1 - 40/50) = 4.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(ASC) = 20.000,00 * (1 - 40/50) = 4.000,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(LIV)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,10 * 130.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,10 * 155.000,00 = 15.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(LIV) = 0,10 * 215.000,00 = 21.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Distanza dal centro città (DCR)	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	15.500,00	21.500,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(123,3-108,0)	17.295,58	(123,3-109,0)	16.165,15	(123,3-108,0)	17.295,58
Superficie balconi (SUB)	(19,2-14,0)	2.939,12	(19,2-18,0)	678,26	(19,2-13,0)	3.504,33
Ascensore (ASC)	(1-0)	4.000,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Distanza dal centro città (DCR)	(0-200)	0,00	(0-200)	0,00	(0-800)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(5-4)	13.000,00	(5-4)	15.500,00	(5-4)	21.500,00
Prezzo corretto		167.234,70		187.343,41		257.299,91

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(257.299,91 - 167.234,70) * 100] / 167.234,70 = 53,86\% > 5\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	167.234,70	187.343,41	257.299,91	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità dell'unità immobiliare.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	203.959,34
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	0,00

Valore di stima uguale a 203.959,34 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore MCA e Sistema di Stima**

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	203.959,34

In conclusione il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
203.959,34 €

Diconsi Euro duecentotremilanovecentocinquantanovevirgolatrentaquattro

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 04-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Denominazione

Data inserimento	28/01/2019	Data ultima modifica	30/01/2019
Codice	LOTTO 4		
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)		
Denominazione	Lotto 4 - categoria A/3 - 5,5 vani		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	132,90 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Via TENENTE VASCO, 4 -
70043 MONOPOLI - (BA)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO MURATTIANO

Descrizione principale

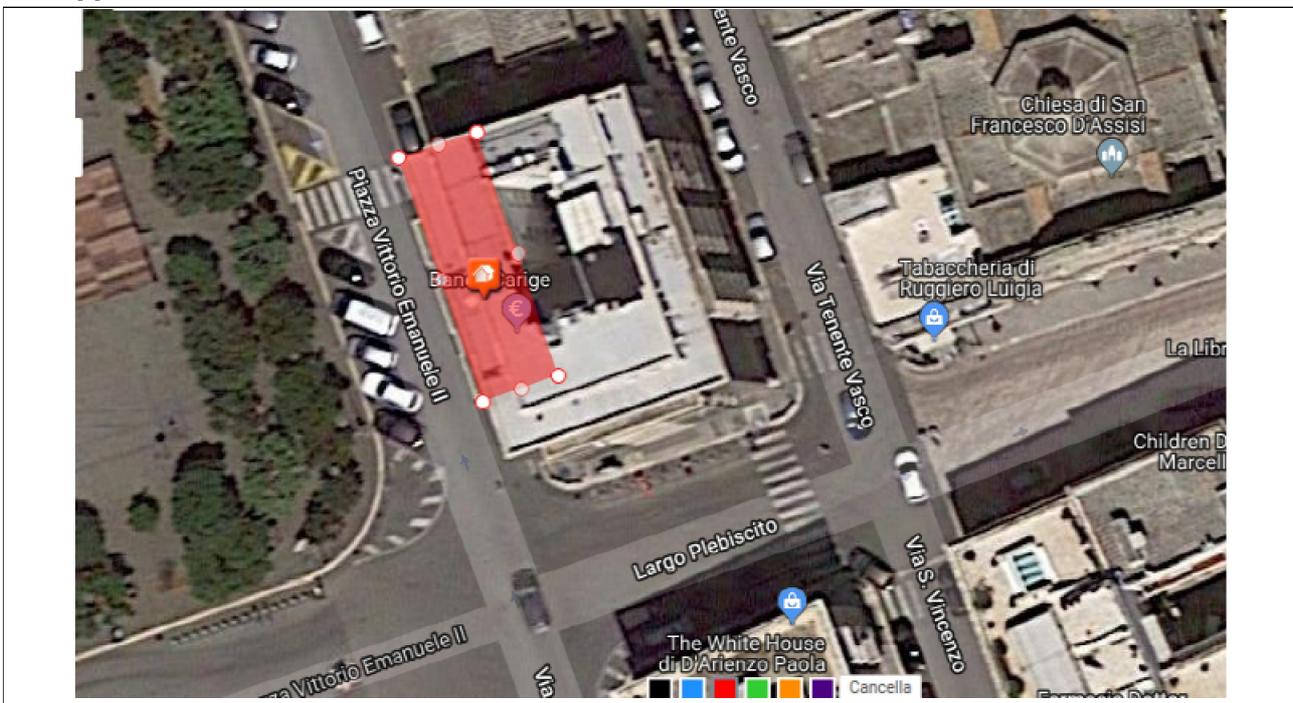
Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Monopoli con accesso da via Tenente Vasco n.4, pieno centro della città. Trattasi di appartamento ad uso abitazione ubicato al quarto piano, il fabbricato di cui fa parte il bene attenzionato è dotato di ampio vano scala comune servito da ascensore. L'appartamento è costituito da quattro vani, un servizio e cucina che è ubicata in zona diametralmente opposta all'ingresso. Tutti i vani hanno affaccio su Piazza Vittorio Emanuele II e tre di essi beneficiano dell'ampio balcone di pertinenza. Il disimpegno immette in ogni ambiente ed è ben aereo-illuminato grazie ad ampie superfici vetrate rivolte sul pozzo luce comune. Da un esame a vista gli impianti rispondono alla normativa vigente, mediocri le rifiniture nel complesso.

GEOGRAFIA
LOTTO 04-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	MONOPOLI		
Zona			
Indirizzo	Via TENENTE VASCO		
Civico	4	Cap	70043
Latitudine	40° 57' 9,4477"	Longitudine	17° 18' 2,4841"

Mappa



Confini

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del Comune di Monopoli (BA), è un edificio a forma rettangolare con affacci su via Tenente Vasco, Piazza Vittorio Emanuele II e Largo Plebiscito. L'immobile stimato confina a ovest con Piazza Vittorio Emanuele II, a sud e a est con altri subalterni di stessa proprietà e a nord con unità immobiliari di altrui proprietà.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 04-Apartmento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	123,30	1,00	123,30
Superficie balconi	SUB	19,20	0,50	9,60
Totale Superficie (m²)		142,50		132,90
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Quarto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
SUPERFICIE LORDA	123,30	S1	1,00	123,30
SUPERFICIE BALCONI	19,20	SUB	0,50	9,60
Totale per piano	142,50			132,90

CARATTERISTICHE
LOTTO 04-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro città	DCR	0	m	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	10.000,00

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	4	n.	0,100
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 3 = 10.000,00 da 2 a 3 = 5.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	123,3	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	19,2	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	132,9	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/01/2019	giorno/mese/anno	-

DOCUMENTI
**LOTTO 04-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)**

■ **Elenco Fotografie**

N. 1 DSC01714 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 DSC01715 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 DSC01716 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 DSC01721 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 DSC01722 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 DSC01723 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 DSC01713 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 8 PLN_F11 P4298 S39 del 21/01/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 9 Vis Stor F11 P4298 S39 del 21/01/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Fotografie

N. 1 - DSC01714



Fotografie

N. 2 - DSC01715



Fotografie

N. 3 - DSC01716



Fotografie

N. 4 - DSC01721



Fotografie

N. 5 - DSC01722



Fotografie

N. 6 - DSC01723



Fotografie

N. 7 - DSC01713

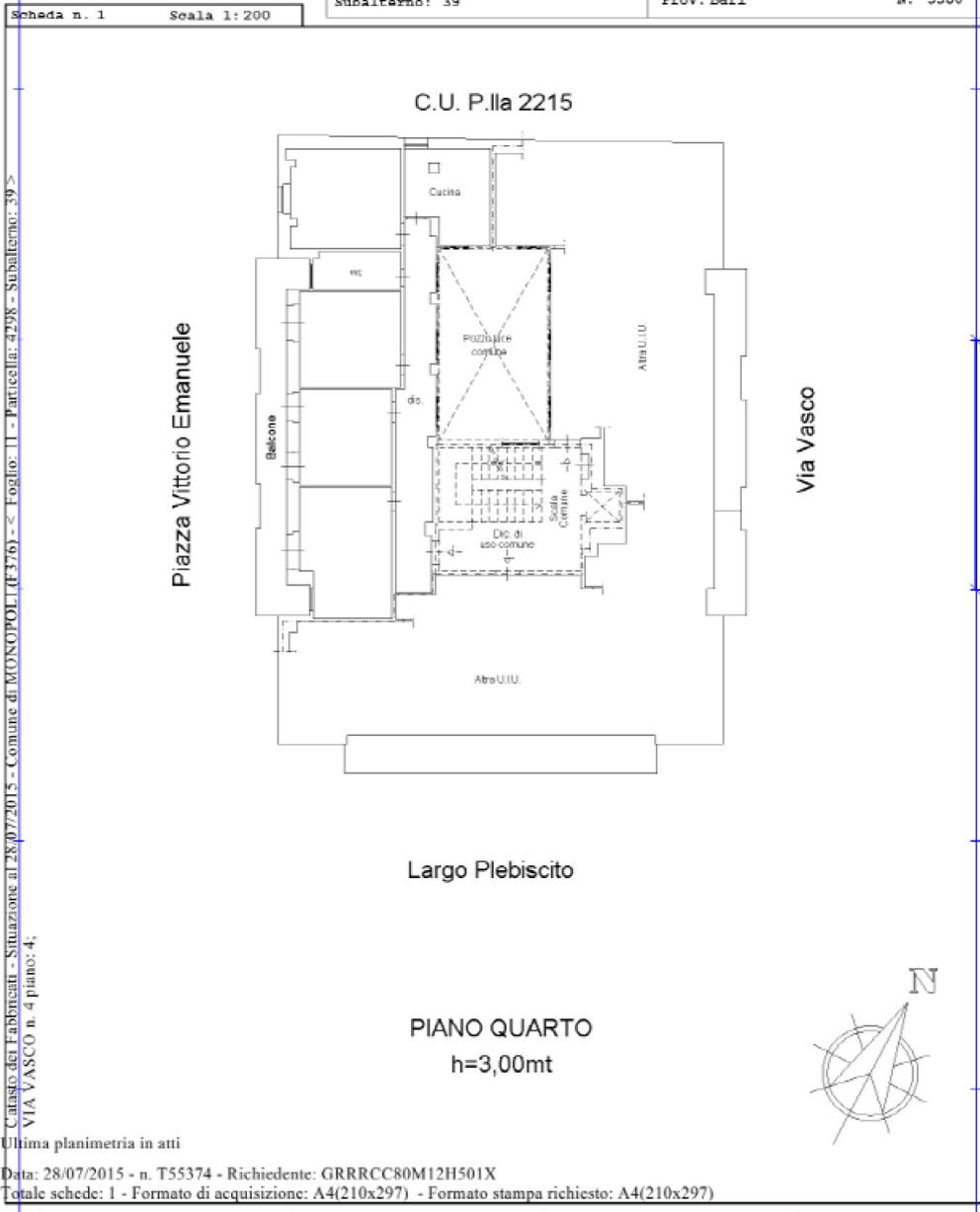


Planimetrie catastali

N. 8 - PLN_F11 P4298 S39

Data: 28/07/2015 - n. T55374 - Richiedente: GRRRCC80M12H501X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari	Dichiarazione protocollo n. BA0111796 del 01/03/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monopoli Via Vasco civ. 4	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 4298 Subalterno: 39	Compilata da: Tutino Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bari N. 3380
Scheda n. 1 Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2015 - n. T55374 - Richiedente: GRRRCC80M12H501X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visure catastali

N. 9 - Vis Stor F11 P4298 S39

Data: 27/07/2015 - Ora: 17:41:07 Segue
Visura n.: T23999 | Pag. 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015



Dati della richiesta Comune di **MONOPOLI** (Codice: F376)
Provincia di **BARI**
Catasto Fabbricati Foglio: **11 Particella: 4298 Sub.: 39**

INTESTATO
1 AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI 8006450722* (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 01/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	4298	39			A/3	6	5,5 vani	Euro 426,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2012 n. 8039/12012 in atti del 01/03/2012 (protocollo n. BA011796) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA VASCO n. 4 piano: 4;											
Utilità comuni: Foglio: 11 Particella 4298 Sub.: 26											
Annotazioni: classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/194)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	4298	39			A/3	6	5,5 vani	Euro 426,08	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/03/2011 n. 15606/12011 in atti del 01/03/2011 (protocollo n. BA011796) FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo: VIA VASCO n. 4 piano: 4;											
Utilità comuni: Foglio: 11 Particella 4298 Sub.: 26											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 70/194)											

Situazione degli intestati dal 01/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI	8006450722	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/03/2011 n. 15606/12011 in atti del 01/03/2011 (protocollo n. BA011796) FRAZIONAMENTO E FUSIONE		8006450722	(1) Proprietà per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONOPOLI	Provincia di	BA
---------------------------------	----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MONOPOLI (F376)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		11	4298	39	A 3 -Abitazione economica	6	5,50 vani	426,08	-
Totali								426,08	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 11 Part. 4298 Sub. 39 (Bene principale) Situazione in atti al 28/01/2019

Piano di accesso: Piano Quarto

Tipo di particella: Edificio

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

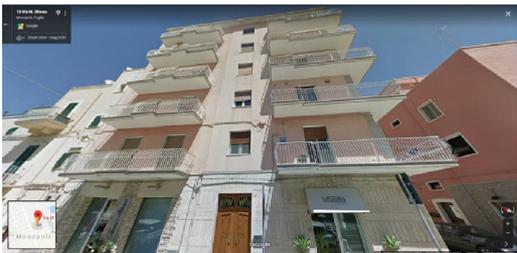
Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 04 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

Unità di misura: 0=nullo 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nullo	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 5 vani (pentavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 52. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	123,3
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	19,2
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	4
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 115,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 118,00 = 1.313,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 114,50 = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 10.000,00 \text{ €/impianto}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,10 * 130.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,10 * 155.000,00 = 15.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,10 * 215.000,00 = 21.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	3 (Max)	10.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{PUI}) = 2.500,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{PUI}) = 2.500,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{PUI}) = 2.500,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	15.500,00	21.500,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	2.500,00	2.500,00	2.500,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(123,3-108,0)	17.295,58	(123,3-109,0)	16.165,15	(123,3-108,0)	17.295,58
Superficie balconi (SUB)	(19,2-14,0)	2.939,12	(19,2-18,0)	678,26	(19,2-13,0)	3.504,33
Ascensore (ASC)	(1-0)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(3-2)	2.500,00	(3-2)	2.500,00	(3-2)	2.500,00
Prezzo corretto		152.734,70		174.343,41		238.299,91

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(238.299,91 - 152.734,70) * 100] / 152.734,70 = 56,02\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(152.734,70 + 174.343,41 + 238.299,91) / 3 = 188.459,34$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	188.459,34

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

188.459,34 €

Diconsi Euro centoottantaottomilaquattrocentocinquantanovevirgolatrentaquattro

PROFILO IMMOBILIARE
**LOTTO 05 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)**

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 52 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore Capitalizzazione dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore Capitalizzazione = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

Bilanci

LOTTO 05 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Estimativo annuo 2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo 600*12	7.200,00	Costi vari - 150*12	1.800,00
		Totale Passivi	1.800,00
		Totale Netto	5.400,00
Totale Attivi	7.200,00	Reddito Lordo	7.200,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 05 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Noto

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti degli immobili simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato : canoni di affitto e prezzi di compravendita.
Saggio Noto: 2,8000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2018		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	7.200,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2018		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	5.400,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,8000 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 192.857,14 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 05 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore Capitalizzazione**

Valore Capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	192.857,14

In conclusione il Valore Capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

192.857,14 €

Diconsi Euro centonovantaduemilaottocentocinquantasettevirgolaquattordici

PROFILO IMMOBILIARE
**LOTTO 06 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)**

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 52 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore MCA e Sistema di Stima = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 06 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 5 vani (pentavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 52. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	123,3
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	19,2
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	4
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$[i(ASC)] = 10.000,00$ €/impianto

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(LIV)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,10 * 130.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,10 * 155.000,00 = 15.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(LIV) = 0,10 * 215.000,00 = 21.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	15.500,00	21.500,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	130.000,00		155.000,00		215.000,00	
Superficie principale (S1)	(123,3-108,0)	17.295,58	(123,3-109,0)	16.165,15	(123,3-108,0)	17.295,58
Superficie balconi (SUB)	(19,2-14,0)	2.939,12	(19,2-18,0)	678,26	(19,2-13,0)	3.504,33
Ascensore (ASC)	(1-0)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00
Prezzo corretto	150.234,70		171.843,41		235.799,91	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(235.799,91 - 150.234,70) * 100] / 150.234,70 = 56,95\% > 5\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	150.234,70	171.843,41	235.799,91	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità dell'unità immobiliare.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	185.959,34
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	0,00

Valore di stima uguale a 185.959,34 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 06 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore MCA e Sistema di Stima**

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	185.959,34

In conclusione il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

185.959,34 €

Diconsi Euro centoottantacinquemilanovecentocinquantanovevirgolatrentaquattro

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 07-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Denominazione

Data inserimento	28/01/2019	Data ultima modifica	30/01/2019
Codice	LOTTO 5		
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)		
Denominazione	Lotto 5 - categoria A/3 - 5,5 vani		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	130,88 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Via TENENTE VASCO, 4 -
70043 MONOPOLI - (BA)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO MURATTIANO

Descrizione principale

Il cespite oggetto di valutazione è costituito da un appartamento ad uso abitazione sito in Monopoli alla via Tenente Vasco n.4, pieno centro della città. Il bene attenzionato è ubicato al piano quarto, servito da ampio vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da quattro vani serviti da balcone che affaccia su Largo Plebiscito, oltre a cucina e unico servizio con affaccio su balcone lato via Tenente Vasco.

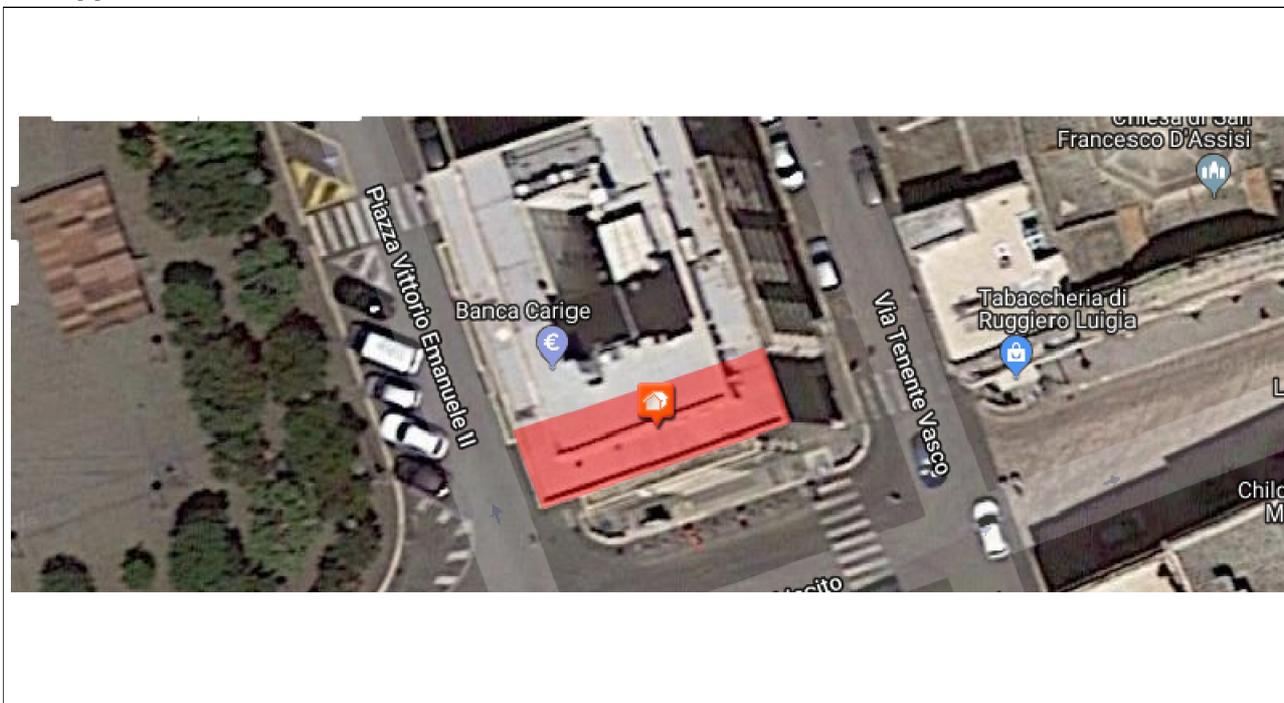
Buono il rapporto aereo-illuminante di ogni ambiente. Da un esame a vista gli impianti rispondono alla normativa vigente, mediocri le rifiniture nel complesso e discreto lo stato di manutenzione.

GEOGRAFIA
LOTTO 07-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	MONOPOLI		
Zona			
Indirizzo	Via TENENTE VASCO		
Civico	4	Cap	70043
Latitudine	40° 57' 9,2314"	Longitudine	17° 18' 2,8921"

Mappa



Confini

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del Comune di Monopoli (BA), è un edificio a forma rettangolare con affacci su via Tenente Vasco, Piazza Vittorio Emanuele II e Largo Plebiscito. L'immobile stimato confina a sud con Largo Plebiscito, a est con Via Vasco, a ovest con Piazza Vittorio Emanuele II e a nord con altri subalterni di stessa proprietà.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 07-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	119,68	1,00	119,68
Superficie balconi	SUB	22,40	0,50	11,20
Totale Superficie (m²)		142,08		130,88
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Quarto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
SUPERFICIE LORDA	119,68	S1	1,00	119,68
SUPERFICIE BALCONI	22,40	SUB	0,50	11,20
Totale per piano	142,08			130,88

CARATTERISTICHE
LOTTO 07-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro città	DCR	0	m	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	10.000,00

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	4	n.	0,100
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 3 = 20.000,00 da 2 a 3 = 5.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	119,7	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	22,4	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	130,9	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/01/2019	giorno/mese/anno	-

DOCUMENTI
**LOTTO 07-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)**

■ **Elenco Fotografie**

N. 1 DSC01717 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 DSC01718 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 DSC01719 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 DSC01720 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 5 PLN_F11 P4298 S40 del 21/01/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 6 Vis Stor F11 P4298 S40 del 21/01/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Fotografie

N. 1 - DSC01717



Fotografie

N. 2 - DSC01718



Fotografie

N. 3 - DSC01719



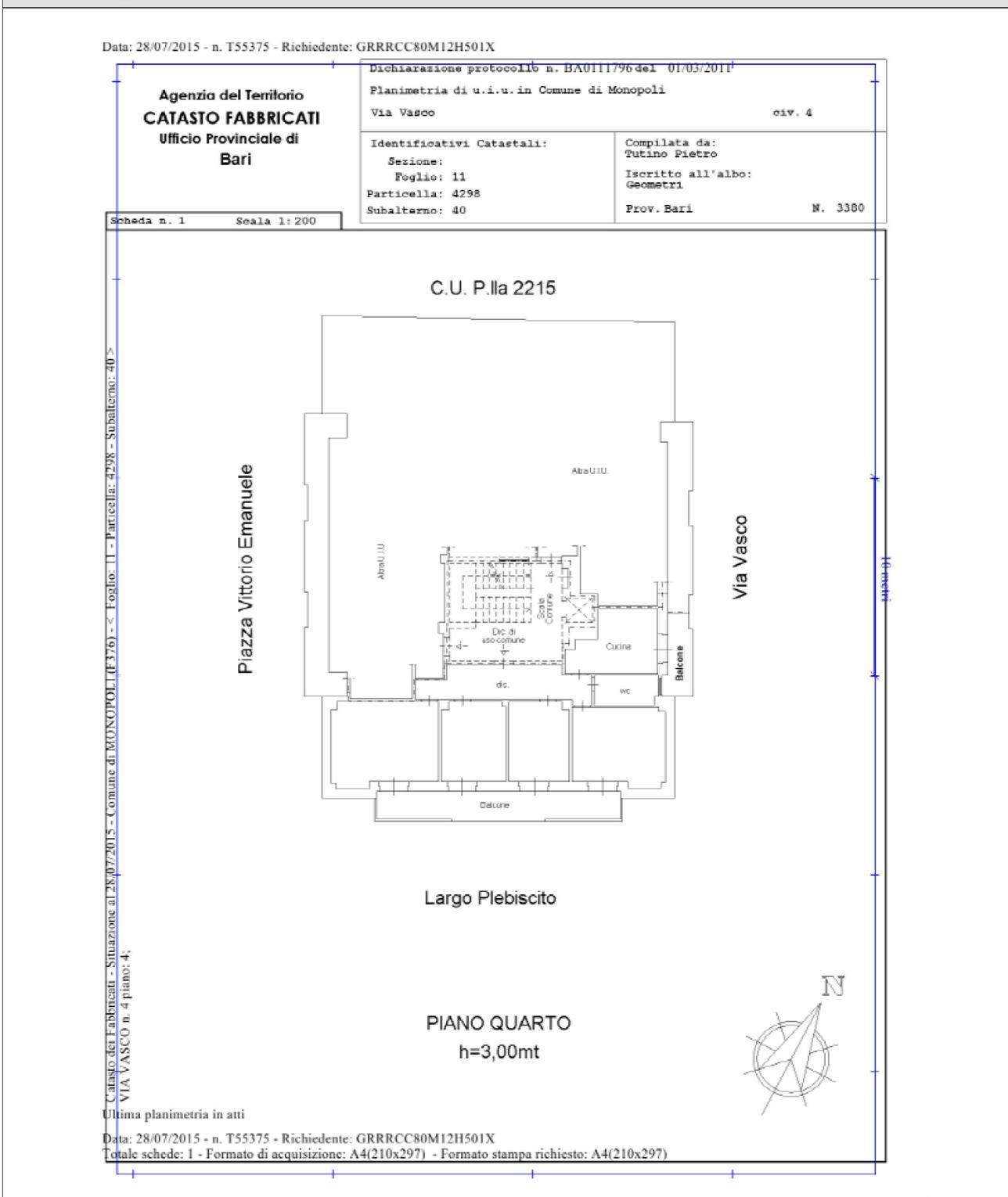
■ **Fotografie**

N. 4 - DSC01720



Planimetrie catastali

N. 5 - PLN_F11 P4298 S40



Visure catastali

N. 6 - Vis Stor F11 P4298 S40

Data: 27/07/2015 - Ora: 17:47:59 Segue
Visura n.: T242710 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di **MONOPOLI** (Codice: F376)
Provincia di **BARI**

Catasto Fabbricati Foglio: **11 Particella: 4298 Sub.: 40**

INTESTATO

1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI	8006450722*	(1) Proprietà per 1/1
---	---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 01/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	4298	40			A/3	6	5,5 vani	Euro 426,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2012 n. 8039/12012 in atti del 01/03/2012 (protocollo n. BA011796) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA VASCO n. 4 piano: 4;											
Utilità comuni: Foglio: 11 Particella 4298 Sub.: 26											
Annotazioni: classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/194)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	4298	40			A/3	6	5,5 vani	Euro 426,08	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/03/2011 n. 15606/12011 in atti del 01/03/2011 (protocollo n. BA011796) FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo: VIA VASCO n. 4 piano: 4;											
Utilità comuni: Foglio: 11 Particella 4298 Sub.: 26											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 70/194)											

Situazione degli intestati dal 01/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI	8006450722	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/03/2011 n. 15606/12011 in atti del 01/03/2011 (protocollo n. BA011796) Registrazione - FRAZIONAMENTO E FUSIONE		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONOPOLI	Provincia di	BA
---------------------------------	----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MONOPOLI ()

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		11	4298	40	A 3 -Abitazione economica	6	5,50 vani	426,08	-
Totali								426,08	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 11 Part. 4298 Sub. 40 (Bene principale) Situazione in atti al 28/01/2019

Piano di accesso: Piano Quarto

Tipo di particella: Edificio

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

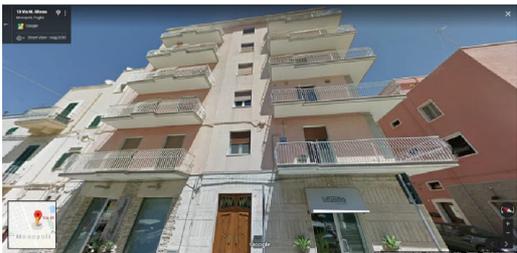
Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 07 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

Unità di misura: 0=nullo 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 5 vani (pentavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 85. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	119,7
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	22,4
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	4
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 115,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 118,00 = 1.313,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 114,50 = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 10.000,00 \text{ €/impianto}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,10 * 130.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,10 * 155.000,00 = 15.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,10 * 215.000,00 = 21.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	3 (Max)	20.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{PUI}) = 5.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{PUI}) = 5.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{PUI}) = 5.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	15.500,00	21.500,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	5.000,00	5.000,00	5.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(119,7-108,0)	13.203,42	(119,7-109,0)	12.072,99	(119,7-108,0)	13.203,42
Superficie balconi (SUB)	(22,4-14,0)	4.747,81	(22,4-18,0)	2.486,95	(22,4-13,0)	5.313,02
Ascensore (ASC)	(1-0)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(3-2)	5.000,00	(3-2)	5.000,00	(3-2)	5.000,00
Prezzo corretto		152.951,23		174.559,94		238.516,44

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(238.516,44 - 152.951,23) * 100] / 152.951,23 = 55,94\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(152.951,23 + 174.559,94 + 238.516,44) / 3 = 188.675,87$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 07 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	188.675,87

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

188.675,87 €

Diconsi Euro centoottantaottomilaseicentosettantacinquevirgolaottantasette

PROFILO IMMOBILIARE
**LOTTO 08 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)**

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 85 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore Capitalizzazione dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore Capitalizzazione = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

Bilanci

LOTTO 08 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Costi e Ricavi 2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo 600*12	7.200,00	Costi vari - 150*12	1.800,00
		Totale Passivi	1.800,00
		Totale Netto	5.400,00
Totale Attivi	7.200,00	Reddito Lordo	7.200,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 08 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Noto

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti degli immobili simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato : canoni di affitto e prezzi di compravendita.
Saggio Noto: 2,8000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Costi e Ricavi 2018		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	7.200,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Costi e Ricavi 2018		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	5.400,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,8000 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 192.857,14 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 08 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore Capitalizzazione**

Valore Capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	192.857,14

In conclusione il Valore Capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

192.857,14 €

Diconsi Euro centonovantaduemilaottocentocinquantasettevirgolaquattordici

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 09 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 85 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore MCA e Sistema di Stima = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 09 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 5 vani (pentavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 85. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	119,7
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	22,4
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	4
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$[i(ASC)] = 10.000,00$ €/impianto

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(LIV)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,10 * 130.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,10 * 155.000,00 = 15.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(LIV) = 0,10 * 215.000,00 = 21.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	15.500,00	21.500,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(119,7-108,0)	13.203,42	(119,7-109,0)	12.072,99	(119,7-108,0)	13.203,42
Superficie balconi (SUB)	(22,4-14,0)	4.747,81	(22,4-18,0)	2.486,95	(22,4-13,0)	5.313,02
Ascensore (ASC)	(1-0)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00
Prezzo corretto		147.951,23		169.559,94		233.516,44

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(233.516,44 - 147.951,23) * 100] / 147.951,23 = 57,83\% > 5\%$.

■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

■ Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	147.951,23	169.559,94	233.516,44	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità dell'unità immobiliare.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	183.675,87
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	0,00

Valore di stima uguale a 183.675,87 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 09 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore MCA e Sistema di Stima**

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	183.675,87

In conclusione il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

183.675,87 €

Diconsi Euro centoottantatremilaseicentosettantacinquevirgolaottantasette

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 10-Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Denominazione

Data inserimento	25/01/2019	Data ultima modifica	30/01/2019
Codice	LOTTO 3		
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale		
Denominazione	Lotto 3 - Categoria A/10		
Destinazione	Uffici		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	130,88 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via TENENTE VASCO, 4 -
70043 MONOPOLI - (BA)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO MURATTIANO

Descrizione principale

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Monopoli alla via Tenente Vasco n.4, pieno centro della città. Trattasi di un appartamento al piano terzo, dotato di cinque camere e un servizio, il bene ha attualmente una categoria catastale ad uso ufficio (A/10). Dal sopralluogo dello stabile, è emerso che l'ordinarietà di utilizzo degli immobili è ad uso abitativo, ragion per cui nella presente stima si considererà l'immobile quale abitazione, sua destinazione ordinaria. Il balcone principale che affaccia su Largo Plebiscito serve quattro delle cinque stanze ad uso ufficio, mentre il balcone affacciato su via Vasco serve l'ultima stanza ad uso ufficio e il servizio di pertinenza. Buono il rapporto aereo-illuminante di ogni ambiente. Lo stabile, di cui fa parte il bene attenzionato, è dotato di ampio vano scala munito di ascensore. Da un esame a vista gli impianti rispondono alla vnormativa vigente, mediocri le rifiniture nel complesso.

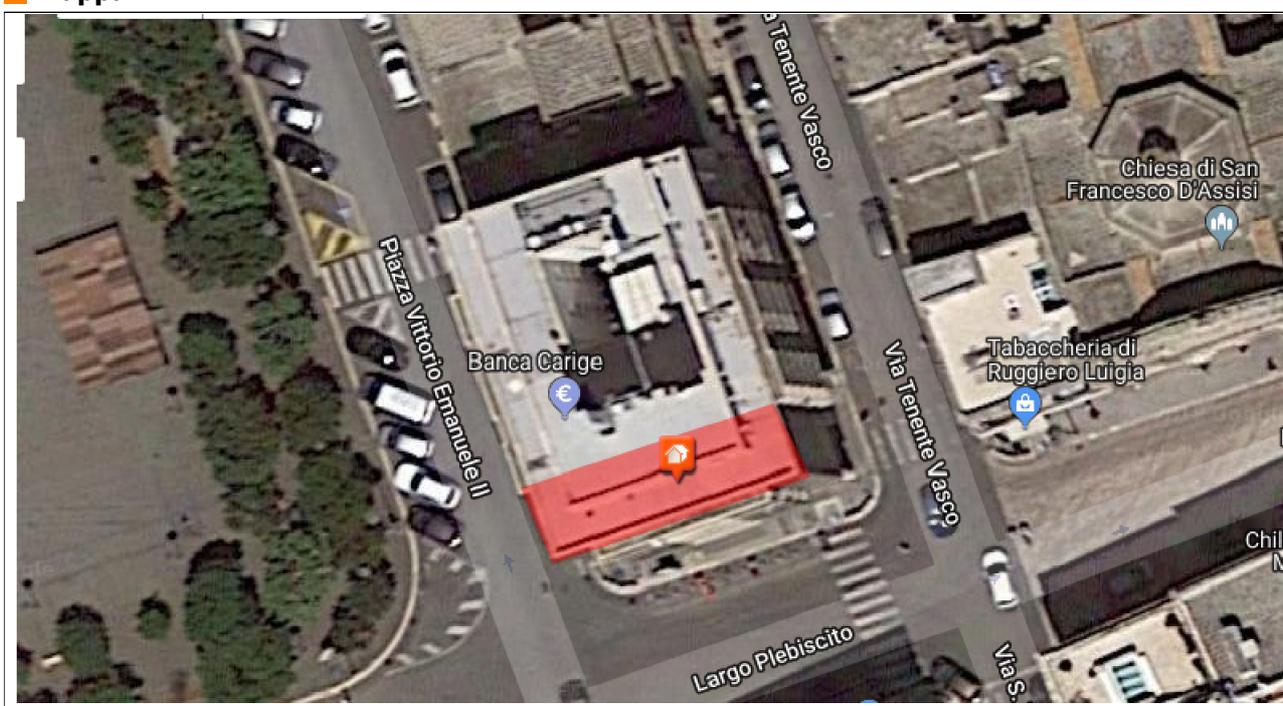
GEOGRAFIA

LOTTO 10-Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	MONOPOLI		
Zona			
Indirizzo	Via TENENTE VASCO		
Civico	4	Cap	70043
Latitudine	40° 57' 9,2238"	Longitudine	17° 18' 2,9198"

Mappa



Confini

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del Comune di Monopoli (BA), è un edificio a forma rettangolare con affacci su via Tenente Vasco, piazza Vittorio Emanuele II e Largo Plebiscito. L'immobile stimato confina a sud con Largo Plebiscito, a est con Via Vasco, a ovest con piazza Vittorio Emanuele II e a nord con altri subalterni di stessa proprietà.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 10-Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	119,68	1,00	119,68
Superficie balconi	SUB	22,40	0,50	11,20
Totale Superficie (m²)		142,08		130,88
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
SUPERFICIE LORDA ESTERNA	119,68	S1	1,00	119,68
BALCONI	22,40	SUB	0,50	11,20
Totale per piano	142,08			130,88

CARATTERISTICHE
LOTTO 10-Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro città	DCR	0	m	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	10.000,00

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	3	n.	0,100
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 3 = 20.000,00 da 2 a 3 = 5.000,00

Superficiaie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	119,7	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	22,4	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	130,9	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/01/2019	giorno/mese/anno	-

DOCUMENTI
**LOTTO 10-Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)**

■ **Elenco Fotografie**

N. 1 DSC01725 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 DSC01726 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 DSC01727 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 DSC01728 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 DSC01729 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 DSC01724 del 25/11/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 7 PLN_F11 P4298 S37 del 21/01/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 8 Vis Stor F11 P4298 S37 del 21/01/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Fotografie**

N. 1 - DSC01725



Fotografie

N. 2 - DSC01726



Fotografie

N. 3 - DSC01727



Fotografie

N. 4 - DSC01728



Fotografie

N. 5 - DSC01729



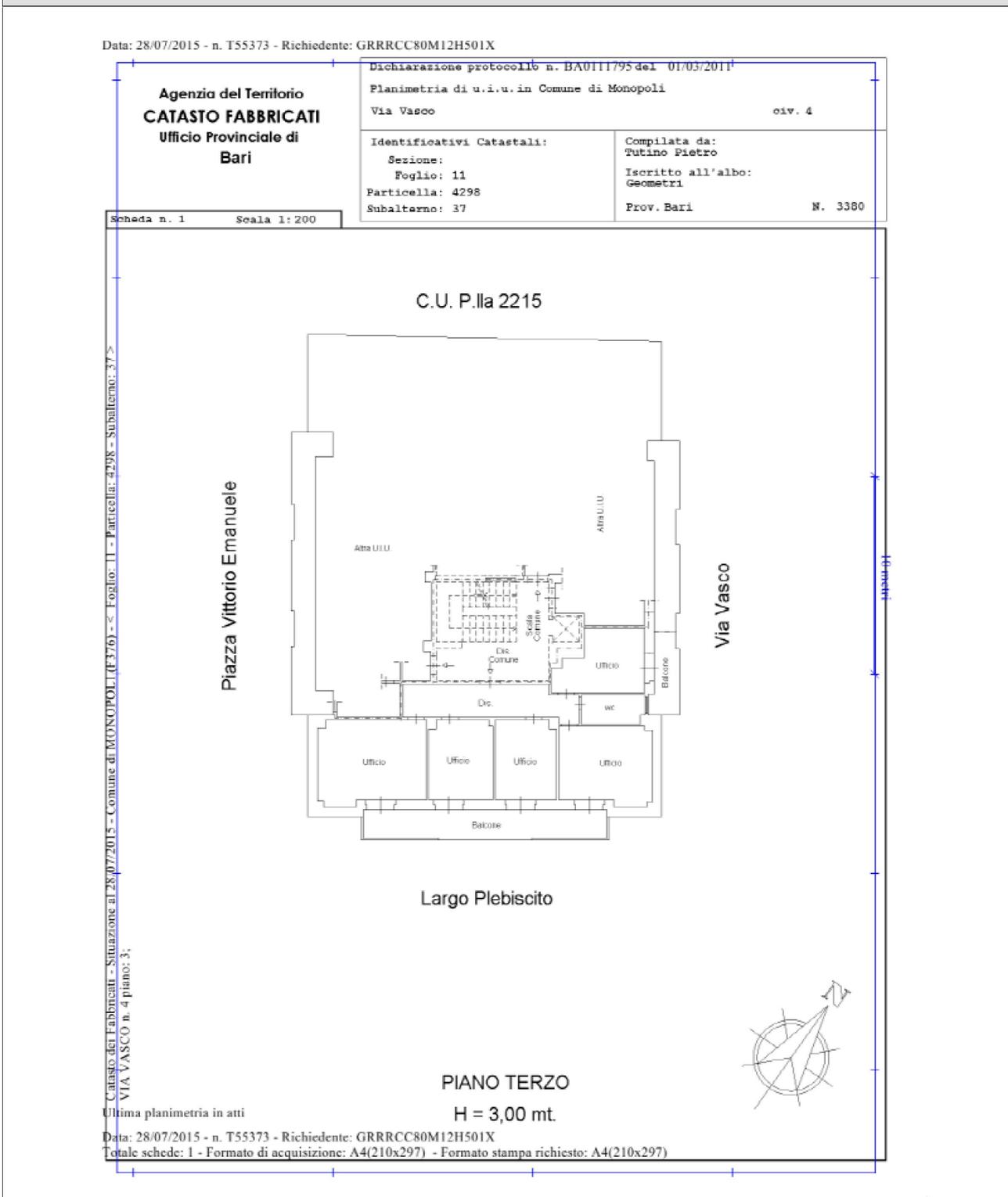
■ **Fotografie**

N. 6 - DSC01724



Planimetrie catastali

N. 7 - PLN_F11 P4298 S37



Visure catastali

N. 8 - Vis Stor F11 P4298 S37



 Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2015

Data: 27/07/2015 - Ora: 17:39:21 Segue
 Visura n.: T239426 Pag.: 1

Dati della richiesta Comune di **MONOPOLI** (Codice: F376)
 Provincia di **BARI**
Catasto Fabbricati Foglio: **11** Particella: **4298** Sub.: **37**

INTESTATO
 1 AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI 8006450722* (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 01/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	4298	37			A/10	2	5,5 vani	Euro 1.732,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2012 n. 8039/12012 in atti del 01/03/2012 (protocollo n. BA011795) PRF, VDE-PARZ. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA VASCO n. 4 piano: 3. Utilità comuni: Foglio: 11 Particella 4298 Sub.: 26 Annotazioni: classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/194)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	4298	37			A/10	2	5,5 vani	Euro 1.732,71	VARIAZIONE del 01/03/2011 n. 16601/12011 in atti del 01/03/2011 (protocollo n. BA011795) PRF, VDE-PARZ.
Indirizzo , VIA VASCO n. 4 piano: 3. Utilità comuni: Foglio: 11 Particella 4298 Sub.: 26 Annotazioni: classamento e rendita propri (D.M. 70/194)											

Situazione degli intestati dal 01/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. ROMANELLI - PALMIERI con sede in MONOPOLI	8006450722	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1/1
	DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/03/2011 n. 16601/12011 in atti del 01/03/2011 (protocollo n. BA011795) Registratore: PRF, VDE-PARZ.			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONOPOLI	Provincia di	BA
---------------------------------	----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MONOPOLI (F376)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		11	4298	37	A10 -Uffici e studi privati	2	5,50 vani	1.732,71	-
Totali								1.732,71	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 11 Part. 4298 Sub. 37 (Bene principale) Situazione in atti al 26/01/2019

Piano di accesso: Piano Terzo

Conduzione: Proprietà

VALUTAZIONE

Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 10 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

Unità di misura: 0=nullo 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nullo	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 115. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	119,7
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	22,4
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	3
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 115,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 118,00 = 1.313,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 114,50 = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.877,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$[i(\text{ASC})] = 10.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà [Vet] = 5 anni

Vita media utile [Vit] = 30 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1 - 5/30)$

= 8.333,33 €/impianto

$p_B(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1 - 5/30)$

= 8.333,33 €/impianto

$p_C(\text{ASC}) = 10.000,00 * (1 - 5/30)$

= 8.333,33 €/impianto

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{LIV}) = 0,10 * 130.000,00 / (1 + 0,10) = 11.818,18 \text{ €/livello di piano}$

$p_B(\text{LIV}) = 0,10 * 155.000,00 / (1 + 0,10) = 14.090,91 \text{ €/livello di piano}$

$p_C(\text{LIV}) = 0,10 * 215.000,00 / (1 + 0,10) = 19.545,46 \text{ €/livello di piano}$

Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	3 (Max)	20.000,00	da indagine di mercato
2 (Med)	3 (Max)	5.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{PUI}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_B(\text{PUI}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_C(\text{PUI}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	8.333,33	8.333,33	8.333,33
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	11.818,18	14.090,91	19.545,46
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(119,7-108,0)	13.203,42	(119,7-109,0)	12.072,99	(119,7-108,0)	13.203,42
Superficie balconi (SUB)	(22,4-14,0)	4.747,81	(22,4-18,0)	2.486,95	(22,4-13,0)	5.313,02
Ascensore (ASC)	(1-0)	8.333,33	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(3-4)	-11.818,18	(3-4)	-14.090,91	(3-4)	-19.545,46
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(3-2)	10.000,00	(3-2)	10.000,00	(3-2)	10.000,00
Prezzo corretto		154.466,38		165.469,03		223.970,99

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(223.970,99 - 154.466,38) * 100] / 154.466,38 = 45,00\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(154.466,38 + 165.469,03 + 223.970,99) / 3 = 181.302,13$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 10 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	181.302,13

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

181.302,13 €

Diconsi Euro centoottantaunomilatrecentoduevirgolatredici

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 11 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 115 del presente rapporto.

VALUTAZIONE
Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Il Valore Capitalizzazione dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore Capitalizzazione = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

Bilanci
LOTTO 11 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ **Costi e Ricavi 2018**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo 600*12	7.200,00	Costi vari - 150*12	1.800,00
		Totale Passivi	1.800,00
		Totale Netto	5.400,00
Totale Attivi	7.200,00	Reddito Lordo	7.200,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE
LOTTO 11 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ **Noto**

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti degli immobili simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato : canoni di affitto e prezzi di compravendita.
Saggio Noto: 2,8000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Costi e Ricavi 2018		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	7.200,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Costi e Ricavi 2018		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	5.400,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,8000 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 192.857,14 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 11 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

■ **Valore Capitalizzazione**

Valore Capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	192.857,14

In conclusione il Valore Capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

192.857,14 €

Diconsi Euro centonovantaduemilaottocentocinquantasettevirgolaquattordici

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 12 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -
MONOPOLI (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 115 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in MONOPOLI (BA), Via TENENTE VASCO, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore MCA e Sistema di Stima = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 28/01/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via MUZIO SFORZA, 13 - MONOPOLI (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	115,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	-	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patricia Rotondo di Monopoli, Repertorio n. 800, raccolta n. 640 ; registrato a Bari il 03/12/2018 al registro generale n. 53129 e al registro particolare n. 37902	

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via CARLO RICASOLI, 120 - MONOPOLI (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, Repertorio n. 63204, raccolta n. 19887 ; registrato a Bari il 17/12/2018 al registro generale n. 55717 e al registro particolare n. 39708

■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via VIA FOSCOLO - MONOPOLI (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	-
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	114,50 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Operatore del mercato
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	215.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 12 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 115. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	155.000,00	215.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	108,0	109,0	108,0	119,7
Superficie balconi (SUB) m ²	14,0	18,0	13,0	22,4
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	1	1	1
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	4	3
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.130,43 * 1,00 = 1.130,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 1.130,43 * 0,50 = 565,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$[i(ASC)] = 10.000,00$ €/impianto

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(ASC) = 10.000,00 * (1-0/0) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(LIV)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,10 * 130.000,00 / (1+0,10) = 11.818,18 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,10 * 155.000,00 / (1+0,10) = 14.090,91 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(LIV) = 0,10 * 215.000,00 / (1+0,10) = 19.545,46 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.130,43	1.130,43	1.130,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	565,22	565,22	565,22
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	11.818,18	14.090,91	19.545,46

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		155.000,00		215.000,00
Superficie principale (S1)	(119,7-108,0)	13.203,42	(119,7-109,0)	12.072,99	(119,7-108,0)	13.203,42
Superficie balconi (SUB)	(22,4-14,0)	4.747,81	(22,4-18,0)	2.486,95	(22,4-13,0)	5.313,02
Ascensore (ASC)	(1-0)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(3-4)	-11.818,18	(3-4)	-14.090,91	(3-4)	-19.545,46
Prezzo corretto		136.133,05		155.469,03		213.970,99

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(213.970,99 - 136.133,05) * 100] / 136.133,05 = 57,18\% > 5\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	136.133,05	155.469,03	213.970,99	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità dell'unità immobiliare.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	168.524,36
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	0,00

Valore di stima uguale a 168.524,36 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 12 - Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Valore MCA e Sistema di Stima

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	168.524,36

In conclusione il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
168.524,36 €

Diconsi Euro centosessantaottomilacinquecentoventiquattrovirgolatrentasei

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Bene 1 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 208.959,34 € per 132,9 m ² pari a 1.572,31 €/m ²	 208.959,34
Totale		208.959,34

Lotto 02 - Bene 1 - Capitalizzazione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 214.285,71 € per 132,9 m ² pari a 1.612,38 €/m ²	 0,00
Totale		0,00

Lotto 03 - Bene 1 - MCA e Sistema di stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 203.959,34 € per 132,9 m ² pari a 1.534,68 €/m ²	 0,00
Totale		0,00

Lotto 04 - Bene 2 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 188.459,34 € per 132,9 m ² pari a 1.418,05 €/m ²	 188.459,34
Totale		188.459,34

Lotto 05 - Bene 2 - Capitalizzazione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 192.857,14 € per 132,9 m ² pari a 1.451,14 €/m ²	
Totale		0,00

Lotto 06 - Bene 2 - MCA e Sistema di stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 185.959,34 € per 132,9 m ² pari a 1.399,24 €/m ²	
Totale		0,00

Lotto 07 - Bene 3 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 188.675,87 € per 130,9 m ² pari a 1.441,37 €/m ²	 188.675,87
Totale		188.675,87

Lotto 08 - Bene 3 - Capitalizzazione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 192.857,14 € per 130,9 m ² pari a 1.473,32 €/m ²	
Totale		0,00

Lotto 09 - Bene 3 - MCA e Sistema di Stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 183.675,87 € per 130,9 m ² pari a 1.403,18 €/m ²	
Totale		0,00

Lotto 10 - Bene 4 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore di mercato alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 181.302,13 € per 130,9 m ² pari a 1.385,04 €/m ²	 181.302,13
Totale		181.302,13

Lotto 11 - Bene 4 - Capitalizzazione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore Capitalizzazione alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 192.857,14 € per 130,9 m ² pari a 1.473,32 €/m ²	
Totale		0,00

Lotto 12 - Bene 4 - MCA e Sistema di stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 28/01/2019 è pari a 168.524,36 € per 130,9 m ² pari a 1.287,43 €/m ²	
Totale		0,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Bene 1 - MCA

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019) Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18 A 3 -Abitazione economica Rendita 426,08 € Superficie di 127,00 m ² per 1.645,35 €/m ² pari a	208.959,34
Totale	208.959,34

02 - Bene 1 - Capitalizzazione

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019) Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18 A 3 -Abitazione economica Rendita 426,08 € Superficie di 127,00 m ² per 1.687,29 €/m ² pari a	214.285,71
Totale	214.285,71

03 - Bene 1 - MCA e Sistema di stima

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019) Fg. 11 Part. 4298 Sub. 18 A 3 -Abitazione economica Rendita 426,08 € Superficie di 127,00 m ² per 1.605,98 €/m ² pari a	203.959,34
Totale	203.959,34

04 - Bene 2 - MCA

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

05 - Bene 2 - Capitalizzazione

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **06 - Bene 2 - MCA e Sistema di stima**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **07 - Bene 3 - MCA**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **08 - Bene 3 - Capitalizzazione**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **09 - Bene 3 - MCA e Sistema di Stima**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **10 - Bene 4 - MCA**

Compendio catastale	Valore (€)
Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **11 - Bene 4 - Capitalizzazione**

Compendio catastale	Valore (€)
Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

■ **12 - Bene 4 - MCA e Sistema di stima**

Compendio catastale	Valore (€)
Ufficio privato o studio professionale sito in Via TENENTE VASCO, 4 MONOPOLI (BA) Valore di mercato (28/01/2019)	
Totale	0,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Bene 1 - MCA

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

02 - Bene 1 - Capitalizzazione

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

03 - Bene 1 - MCA e Sistema di stima

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

04 - Bene 2 - MCA

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

05 - Bene 2 - Capitalizzazione

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

06 - Bene 2 - MCA e Sistema di stima

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

07 - Bene 3 - MCA

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

08 - Bene 3 - Capitalizzazione

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

■ **09 - Bene 3 - MCA e Sistema di Stima**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

■ **10 - Bene 4 - MCA**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

■ **11 - Bene 4 - Capitalizzazione**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

■ **12 - Bene 4 - MCA e Sistema di stima**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Totale

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Lotto 1 - Piano 5

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	5
Premessa	5
Mandato e assunzioni preliminari	7
Soggetti	7
Criteri e procedimenti	8
Lotti	11

Lotto Bene 1 - MCA

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Scheda immobile	13
Geografia	14
Consistenze superficiali	15
Caratteristiche	16
Documenti	17
Consistenza catastale	31
Valutazione	32
Comparabili	32
Market Comparison Approach	34
Risultati della valutazione	39

Lotto Bene 1 - Capitalizzazione

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	40
Valutazione	41
Bilanci annui	41
Saggi di capitalizzazione	41
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	42
Risultati della valutazione	43

Lotto Bene 1 - MCA e Sistema di stima

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	44
Valutazione	45
Comparabili	45
MCA e Sistema di stima	47
Risultati della valutazione	51

Lotto Bene 2 - MCA

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 -

MONOPOLI (BA)

Scheda immobile	52
Geografia	53
Consistenze superficiali	54
Caratteristiche	55
Documenti	56
Consistenza catastale	66
Valutazione	67
Comparabili	67
Market Comparison Approach	69
Risultati della valutazione	73

Lotto Bene 2 - Capitalizzazione

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	74
Valutazione	75
Bilanci annui	75
Saggi di capitalizzazione	75
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	76
Risultati della valutazione	77

Lotto Bene 2 - MCA e Sistema di stima

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	78
Valutazione	79
Comparabili	79
MCA e Sistema di stima	81
Risultati della valutazione	84

Lotto Bene 3 - MCA

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Scheda immobile	85
Geografia	86
Consistenze superficiali	87
Caratteristiche	88
Documenti	89
Consistenza catastale	96
Valutazione	97
Comparabili	97
Market Comparison Approach	99
Risultati della valutazione	103

Lotto Bene 3 - Capitalizzazione

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	104
Valutazione	105
Bilanci annui	105
Saggi di capitalizzazione	105
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	106
Risultati della valutazione	107

Lotto Bene 3 - MCA e Sistema di Stima

Appartamento - 5 vani (pentavano) Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	108
Valutazione	109
Comparabili	109
MCA e Sistema di stima	111
Risultati della valutazione	114

Lotto Bene 4 - MCA

Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Scheda immobile	115
Geografia	116
Consistenze superficiali	117
Caratteristiche	119
Documenti	120
Consistenza catastale	129
Valutazione	130
Comparabili	130
Market Comparison Approach	132
Risultati della valutazione	136

Lotto Bene 4 - Capitalizzazione

Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	137
Valutazione	138
Bilanci annui	138
Saggi di capitalizzazione	138
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	139
Risultati della valutazione	140

Lotto Bene 4 - MCA e Sistema di stima

Ufficio privato o studio professionale Via TENENTE VASCO, 4 - 70043 - MONOPOLI (BA)

Profilo immobiliare	141
Valutazione	142
Comparabili	142
MCA e Sistema di stima	144
Risultati della valutazione	147

Quadro riassuntivo	147
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	152
