

■ **Data della valutazione**

sabato 04/07/2020

■ **Data del rapporto**

sabato 04/07/2020

## Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento ad uso ufficio composto da tre vani e accessori

■ **Numero della pratica**

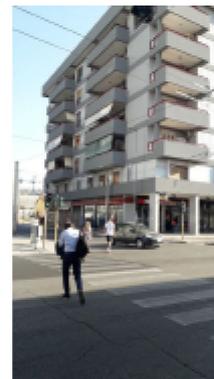
001

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Pasquale BUX  
Stradella ACQUEDOTTO, 2 - 70100 BARI - BA

■ **Valutatore**

Dott. Ing. Domenico ALTABELLO  
Via PAPA GIOVANNI XXIII, 8 - 70026 MODUGNO - BA  
Tel. 0805328024



■ **Tipo di Valutazione**

Stragiudiziaria

■ **Stato della pratica**

Stampata e consegnata

■ **Oggetto**

Immobile in edificio condominiale, sito al primo piano destinato a studio medico di odontoiatria/dermatologia composto da tre vani, attesa e servizio igienico.

■ **Valore**

93.100,00 € Diconsi Euro novantatremilacento

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI	
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale	
Comune	BARI	
Indirizzo	Via Vitantonio de bellis, 1	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 29 Part. 101 Sub. 10	
Superficie (m <sup>2</sup> )	79,44	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.171,95	
Valore di mercato (€)	93.100,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Via VITANTONIO DE BELLIS, 1, Interno 4 - BARI (BA), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 03/07/2020.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BARI Comune Catastale di BARI

Catasto Fabbricati

Fg. 29 Part. 101 Sub. 10 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 3, 4 vani, Rendita 1.910,89 €

## 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 04/03/2020 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	Dott. Pasquale BUX Stradella ACQUEDOTTO, 2 - 70100 BARI - BA Cel. 3334581739 Nato il 30/10/1954 a BARI CF: BXUPQL54R30A662W
Valutatore	Dott. Ing. Domenico ALTABELLO Via PAPA GIOVANNI XXIII, 8 - 70026 MODUGNO - BA Tel. 0805328024 Cel. 3387641779 Nato il 13/07/1969 a MODUGNO CF: LTBDNC69L13F262B

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
04/03/2020	Incarico o mandato BUX Pasquale (Richiedente valutazione)
09/03/2020	Esame documentale ALTOBELLO Domenico (Valutatore)
01/07/2020	Sopralluogo al bene immobile ALTOBELLO Domenico (Valutatore)
18/05/2020	Ricerca dati immobiliari comparabili ALTOBELLO Domenico (Valutatore)
22/06/2020	Due Diligence ALTOBELLO Domenico (Valutatore) IMMOBILE DI TIPO 1  L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.
04/07/2020	Consegna in bozza ALTOBELLO Domenico (Valutatore) La presente versione del documento è da considerarsi provvisoria
04/07/2020	Consegna finale ALTOBELLO Domenico (Valutatore)

## 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  
Modugno, data rapporto sabato 04/07/2020

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
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.

## LOTTI

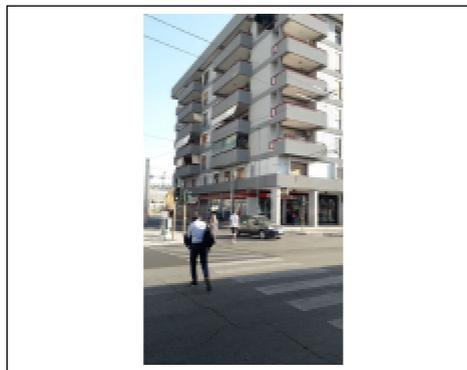
<b>Numero Lotto</b>	<b>Descrizione - Motivazione</b>
01	Lotto 1 Si considera un unico lotto in quanto l'immobile oggetto di stima è unico.
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/07/2020	<b>Data ultima modifica</b>	06/07/2020
<b>Codice</b>	001-Subject-BUX_Pasquale_Studio		
<b>Classificazione</b>	Ufficio privato o studio professionale		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In comproprietà		
<b>Categoria</b>	Usato		
<b>Superficie</b>	79,44 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastali...		



#### Ubicazione

Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 -  
70100 BARI - (BA)  
Zona OMI: B9/Centrale/QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI, VITT.EM...

#### Unità Immobiliare

Condominio	Palazzina	Scala
<b>Piano di accesso</b> 1		<b>Interno</b> 4

#### Descrizione principale

Trattasi di unità immobiliare destinata a studio medico composta da tre vani, bagno e zona di attesa clienti.

#### Provenienza e titolarità

Provenienza dall'atto di VENDITA-APPALTO-RINUNZIA ALL'USUFRUTTO del 02/05/1969  
Berardino ROTONDO di Conversano  
Repertorio n. 45672  
Fascicolo n. 973

#### Urbanistica e vincoli

L'immobile ricade nella zona urbanistica di Completamento  
Il fabbricato in oggetto ha saturato oppure tutta la capacità edificatoria.  
Le destinazioni d'uso dell'immobile sono conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.  
Le opere edili presenti sono state autorizzate con Licenza Edilizia n°887 del 24/08/1968.  
Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 27/03/1971 prot. 101741 - pratica 2553.  
Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi, allo stato, sostanzialmente regolare.

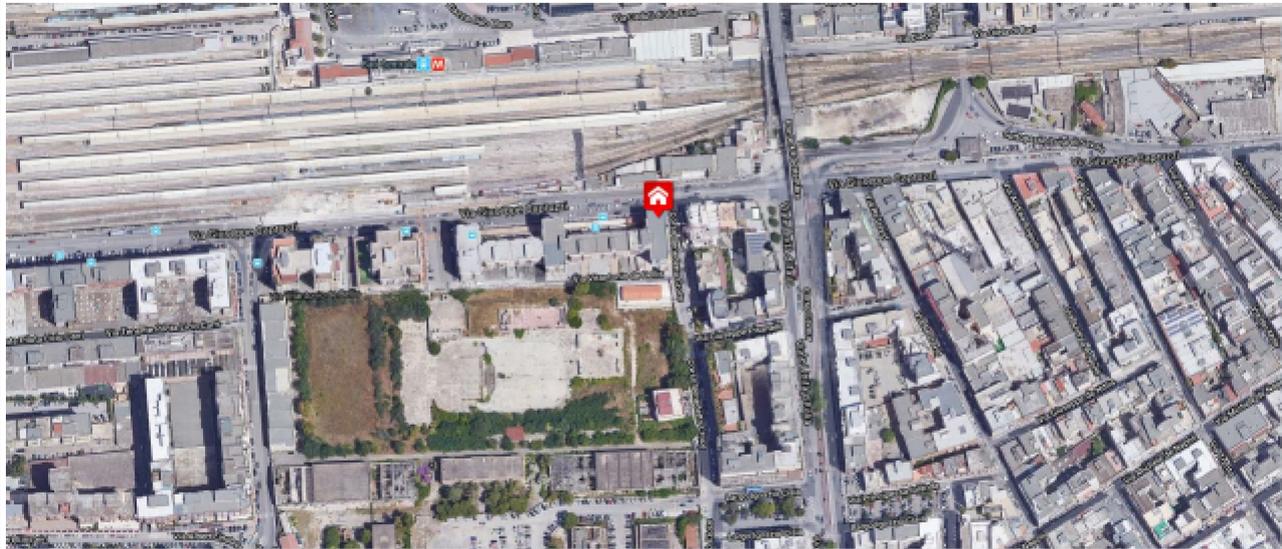
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	PUGLIA	<b>Provincia</b>	BA
<b>Comune</b>	BARI		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via VITANTONIO DE BELLIS		
<b>Civico</b>	1	<b>Cap</b>	70100
<b>Latitudine</b>	41° 7' 1,3728"	<b>Longitudine</b>	16° 52' 18,9156"

#### Mappa



#### Confini

##### CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Via Giuseppe Capruzzi;
- est con Corso Benedetto Croce;
- sud ed a ovest, con altra U.I.U. appartenente allo stesso fabbricato;

##### MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

##### MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante vano scala condominiale con ingresso dal civico 1 di Via De Bellis.

### CONSISTENZE SUPERFICIARIE

#### LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

##### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

##### ■ Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	79,44	1,00	79,44
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		79,44		79,44
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

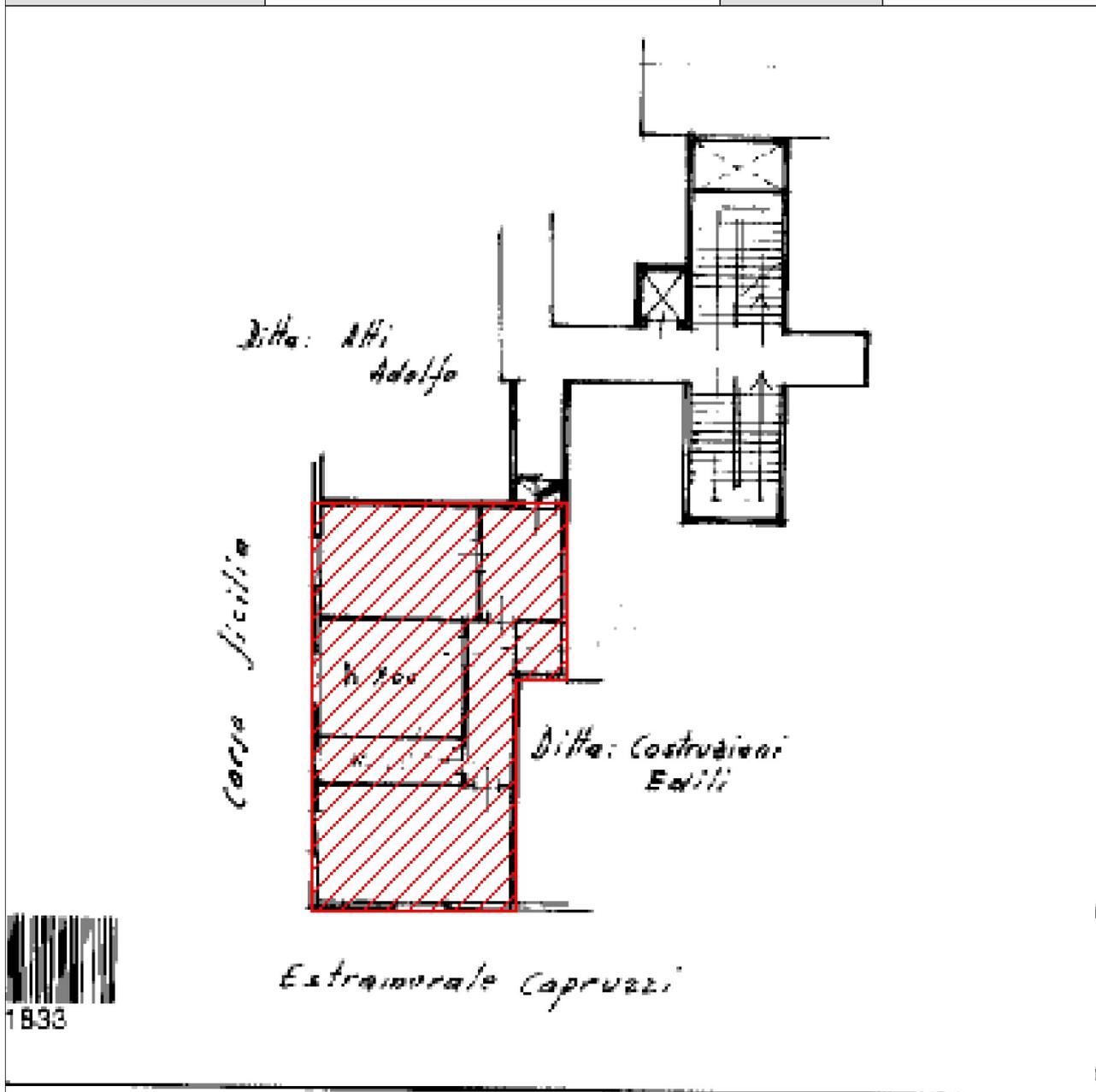
##### ■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Superficie Catastale	79,44	S1	1,00	79,44
<b>Totale per piano</b>	79,44			79,44

**1. Planimetria**

**001-Subject-BUX\_Pasquale\_Studio-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 BARI-BA**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	Valutatore	<b>N° Documento</b>	2



TO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO *15/07* Computato dal *dell'...*

### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

##### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	15.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.000,00 da 2 a 4 = 20.000,00
Livello di Piano	LIV	1	n.	0,050

##### Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 8.000,00

##### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	79,4	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m <sup>2</sup>	0,33
Superficie posto auto coperto	SPA	0,0	m <sup>2</sup>	0,70
Superficie commerciale	SUP	79,4	m <sup>2</sup>	1,00

##### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/07/2020	giorno/mese/anno	0,065

## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Ufficio privato o studio professionale
<b>Destinazione</b>	Residenziale

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	BARI	<b>Provincia</b>	BA
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centrale - centro città		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Uffici e/o studi privati	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Casa in linea		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	79,44/79,44	100,00
Superficie principale	S1/SUP	79,44/79,44	100,00
Superficie balconi	SUB/SUP	0,00/79,44	0,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	0,00/79,44	0,00

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Disinvestimento
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza perfetta		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase di contrazione	<b>Filtering</b>	

#### Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

#### Analisi di mercato

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi mesi causa emergenza COVID-19.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

## DOCUMENTI

### **LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)**

#### ■ **Elenco Visure catastali**

##### **N. 1 DOC\_1329914488 del 29/06/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BARI Comune catastale di BARI

Catasto Fabbricati

Fg. 29 Part. 101 Sub. 10 Categoria A10 -Uffici e studi privati Consistenza 4 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

#### ■ **Elenco Planimetrie**

##### **N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN\_142065378\_1 del 29/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Consistenza da Superfici Catastali Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BARI Comune catastale di BARI

Catasto Fabbricati

Fg. 29 Part. 101 Sub. 10 Categoria A10 -Uffici e studi privati Consistenza 4 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ **Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

##### **N. 3 Atto\_Immobile del 21/02/2020**

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

Provenienza dall'atto di acquisto del 04/10/1986

Dott. Antonio SERRONE Notaio di Giovinazzo

Repertorio n. 73077

Fascicolo n. 23410

Importo 85215,40 €

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

L'atto è soggetto a imposta di registro.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BARI Comune catastale di BARI

Catasto Fabbricati

Fg. 29 Part. 101 Sub. 10 Categoria A10 -Uffici e studi privati Consistenza 4 vani

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Titoli di provenienza (TITOLARITA').

#### ■ **Elenco Fotografie esterni**

##### **N. 4 FOTO\_47 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista della u.i.u. dalla Via Giuseppe Capruzzi

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 5 FOTO\_43 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista della zona ingresso alla u.i.u. da Corso Benedetto Croce

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 6 FOTO\_41 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Particolare zona ingresso

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 7 FOTO\_22 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Particolare prospetto prospiciente il Corso Benedetto Croce

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 8 FOTO\_01 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Particolare infisso esterno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

**N. 9 FOTO\_40 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista della porta di ingresso della u.i.u. dal disimpegno condominiale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 10 FOTO\_36 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Particolare zona ingresso

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 11 FOTO\_33 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista dell'accesso al servizio igienico dal disimpegno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 12 FOTO\_37 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista di accesso allo studio medico odontoiatra

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 13 FOTO\_16 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Servizio igienico in dotazione alla u.i.u.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 14 FOTO\_11 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Particolare pavimentazione ambienti interni

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 15 FOTO\_26 del 30/06/2020**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Particolare infisso esterno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**Visure catastali**

**N. 1 - DOC\_1329914488**



Direzione Provinciale di Bari  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2020

Data: 29/06/2020 - Ora: 19.41.46 Fine

Visura n.: T310632 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BARI ( Codice: A662) Provincia di BARI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 29 Particella: 101 Sub.: 10

**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		29	101	10	2		A/10	3	4 vani	Totale: 78 m²	Euro 1.916,89 L. 3.700.000	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA VITANTONIO DE BELLES n. 1 piano: 1 interno: 4;												

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANGELINI Giovanni nato a GIOIA DEL COLLE il 24/03/1941	NGLGNN41C240388*	(1) Proprietà per 667/1000
2	BUX Pasquale nato a BARI il 30/10/1934	BXLPLQ24030A662W*	(1) Proprietà per 1/3

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2001 Trascrizione in atti dal 16/07/2001 Repertorio n.: 82315 Rogante: GUIDA NICOLA Sede: GIOIA DEL COLLE Registrazione: Sede COMPRUVENDITA (n. 19598.1/2001)

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 101

Unità immobiliari n. 1                      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

**N. 3 - Atto\_Immobile**

<b>COPIE</b>	 Dott. ANTONIO SERRONE NOTAIO
N. 73077 repertorio	N. 23410 raccolta
COMPRAVENDITA	
REPUBBLICA ITALIANA	
Oggi quattro ottobre millenovecentonovantasei, in	Registrato a BARI
Giovinazzo, nel mio studio alla Via Solferino 7.-	il 22 OTT 1996
Innanzi a me Dott. Antonio SERRONE, Notaio a Giovinazzo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, - non assistito dai testimoni, cui le costituenti parti, avendo i requisiti di legge, di pieno loro accordo e col mio consenso, hanno rinunciato.-	di n. 11575 IV - Esatte L. 32.430,000 v (di cui IN. V. IM. L. 12.080,000 v) Reg. Bari il 29-10-1996 ai nn. 29772, 22330 L. - 110.000 v
Sono comparsi	
- da una parte - il signor TIBERINI Carmelo, pensionato, nato a Bari il 30 gennaio 1919, ivi residente a Via Rosselli n.8; -	
- e dall'altra - i signori: -	
- ANGELINI Dott. Prof. Giovanni, dermatologo, nato a Gioia del Colle il 24 marzo 1941, <sup>(1)</sup> residente in Bari a Via Don Minzoni n.6; -	
- VENA Dott. Prof. Gino Antonio, dermatologo, nato a Gambatesa (Campobasso) il 6 agosto 1951, residente in Giovinazzo a Via IV Novembre n.19; -	
- BUX Dott. Pasquale, stomatologo, nato a Bari il 30 ottobre 1954, ivi residente a Via Carrante n.1.-	
- Detti comparanti -	

■ **Fotografie esterni**

**N. 4 - FOTO\_47**



■ **Fotografie esterni**

**N. 5 - FOTO\_43**



■ **Fotografie esterni**

**N. 6 - FOTO\_41**



■ **Fotografie esterni**

**N. 7 - FOTO\_22**



■ **Fotografie esterni**

**N. 8 - FOTO\_01**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 9 - FOTO\_40**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 10 - FOTO\_36**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 11 - FOTO\_33**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 12 - FOTO\_37**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 13 - FOTO\_16**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 14 - FOTO\_11**



■ **Fotografie locali interni**

**N. 15 - FOTO\_26**



## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> BARI	<b>Provincia di</b> BA
--------------------------------------	------------------------

### ■ Fabbricati - Comune catastale di BARI (A662)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		29	101	10	A10 -Uffici e studi privati	3	4 vani	1.910,89	78,00
<b>Totali</b>								<b>1.910,89</b>	<b>78,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 29 Part. 101 Sub. 10 (Bene principale) Situazione in atti al 29/06/2020

Piano di accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 78,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.1 - DOC\_1329914488 del 29/06/2020

Il documento è conforme alla realtà.

N.2 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_142065378\_1 del 29/06/2020

Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Atto\_Immobile del 21/02/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

ANGELINI Giovanni nato a GIOIA DEL COLLE il 24/03/1941 CF. NGLGNN41C24E038S in proprietà al 16/07/2020 per 2/3

BUX Pasquale nato a BARI il 30/10/1954 CF. BXUPQL54R30A662W in proprietà al 16/07/2020 per 1/3

### ■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1	.29.101.10.	A/10	Uffici	78,00	primo	Normale	2.325,00	181.350,00
<b>Valore Normale complessivo</b>								<b>181.350,00</b>

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in BARI (BA), Via VITANTONIO DE BELLIS, 1, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è venerdì 03/07/2020.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

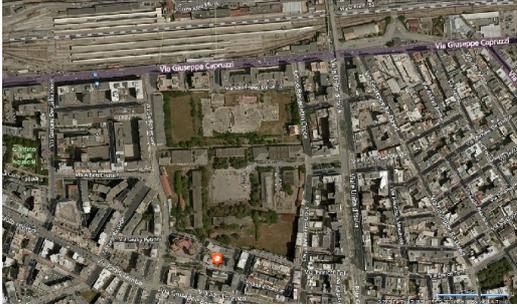
#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
04/07/2020	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
	Provenienza dall'atto di acquisto del 04/10/1986 Dott. Antonio SERRONE di Giovinazzo Repertorio n. 73077 Fascicolo n. 23410 Importo 85215,40 € I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali. L'atto è soggetto a imposta di registro.		
04/07/2020	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
04/07/2020	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
04/07/2020	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
04/07/2020	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
04/07/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
04/07/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
04/07/2020	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

## COMPARABILI

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

**■ Appartamento - BARI - Strada privata BORRELLI, 13 - palazzina C, 2, scala A - BARI (BA) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Appartamento per civile abitazione al secondo piano sul piano rialzato del "lotto C", "scala A", cui si accede dal civico 13 di detta strada privata, avente ingresso dalla porta posta di fronte a destra di chi, salendo per le scale, giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori (cucina, bagno, disimpegno e ingresso). B11/Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA` D` ITALI...	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	108,93 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	-	
<b>Provenienza</b>	-	
<b>Data</b>	10/12/2019	
<b>Prezzo</b>	142.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Provenienza dall'atto di acquisto del 10/12/2019 TONI MARIO di BARI Repertorio n. 49086 Fascicolo n. 21657 Importo 142.000,00 €	

■ **Appartamento - Strada privata BORRELLI, 11 - BARI (BA) - Comparabile B**

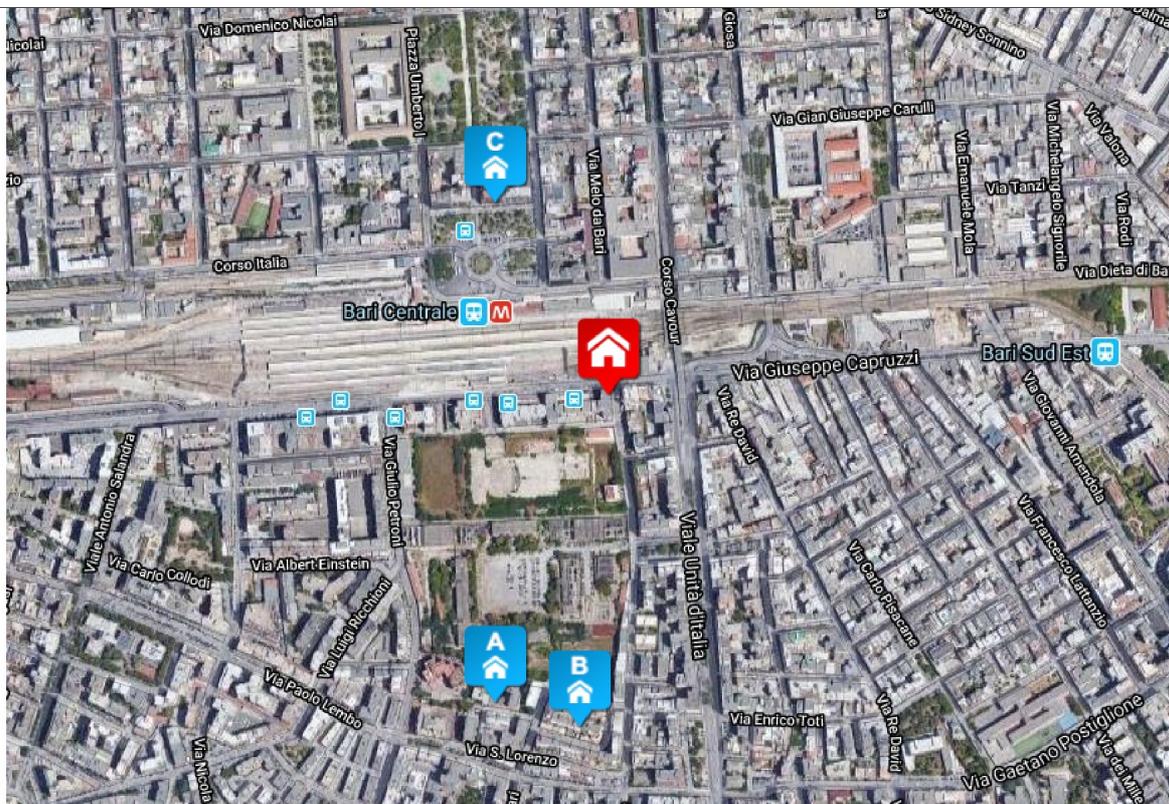
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Immobile facente parte del fabbricato in Bari, con accesso dai numeri 7 (sette), 9 (nove), 11 (undici) e 13 (tredici) di via Privata Borrelli e precisamente: - appartamento per civile abitazione al primo piano sul piano rialzato, con accesso dal civico 11 (undici) della detta via, avente ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e tre vani; B11/Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA` D` ITALI...	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	94,94 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	-	
<b>Provenienza</b>	-	
<b>Data</b>	12/03/2019	
<b>Prezzo</b>	145.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Provenienza dall'atto di acquisto del 12/03/2019 SORVILLO EUGENIO di GIOIA DEL COLLE Repertorio n. 2817 Fascicolo n. 2278 Importo 145.000,00 €	



■ **Ufficio privato o studio professionale - Via SPARANO DA BARI, 170 - BARI (BA) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Porzione del fabbricato sito nel Comune di Bari, alla Via Sparano da Bari, con accesso dal civico numero 170, precisamente: - l'appartamento ad uso ufficio al primo piano sul piano terra, avente doppio ingresso dalle porte poste a sinistra e di fronte a chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo, composto di otto vani catastali; B9/Centrale/QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI, VITT.EMANU...	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	188,68 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	17/12/2019	
<b>Prezzo</b>	290.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Provenienza dall'atto di acquisto del 17/12/2019 GALLO EUGENIA di BARI Repertorio n. 12016 Fascicolo n. 9345 Importo 290.000,00 €	

## Location map comparabili



## Analisi di Mercato

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi tre mesi.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- 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: m<sup>2</sup>;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarsa 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- 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.;

- Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della per tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

### 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 8. 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) €	142.000,00	145.000,00	290.000,00	-
Data/(DAT)/giorno/mese/anno	10/12/2019	12/03/2019	17/12/2019	04/07/2020
Superficie/principale/(S1)/m <sup>2</sup>	101,4	91,7	188,7	79,4
Superficie/balconi/(SUB)/m <sup>2</sup>	22,9	9,9	0,0	0,0
Numero/di/servizi/igienici/(bagni)/(SER)/n.	1	1	2	1
Stato/di/manutenzione/dell'unità/immobiliare/(STM)/1=scarso/2=medio/3=sufficiente/4=discreto/5=buono	2	3	4	2
Livello/di/Piano/(LIV)/n.	2	1	1	1
Qualità/impiantistica/dell'unità/immobiliare/(IMP)/1=min/2=med/3=max	1	2	2	1

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,065
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,330
Numero di servizi igienici (bagni)	15.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 4 20.000,000
Livello di Piano	0,050

## ■ 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:

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

$$p_A(S1) = 142.000,00 * 1,00 / 108,93 = 1.303,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 94,94 = 1.527,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 290.000,00 * 1,00 / 188,68 = 1.536,99 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.536,99 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.303,59 \text{ €/m}^2$$

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[j(\text{DAT})] = 0,065 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 142.000,00 * (0,065) / 12 = 769,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 145.000,00 * (0,065) / 12 = 785,42 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 290.000,00 * (0,065) / 12 = 1.570,83 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.303,59 * 1,00 = 1.303,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.303,59 * 1,00 = 1.303,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.303,59 * 1,00 = 1.303,59 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[j(\text{SUB})] = 0,33 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.303,59 * 0,33 = 430,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.303,59 * 0,33 = 430,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.303,59 * 0,33 = 430,18 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici  $p(\text{SER})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{SER})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(\text{SER})] = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 15.000,00 * (1 - 0/20) = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 15.000,00 * (1 - 0/20) = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{SER}) = 15.000,00 * (1 - 0/20) = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	a forfait
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	20.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,05 * 142.000,00 / (1 + 0,05) = 6.761,91 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,05 * 145.000,00 = 7.250,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,05 * 290.000,00 = 14.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	8.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IMP}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{IMP}) = 8.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{IMP}) = 8.000,00 \text{ €}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data/(DAT)/€/mese	769,17	785,42	1.570,83
Superficie/principale/(S1)/€/m <sup>2</sup>	1.303,59	1.303,59	1.303,59
Superficie/balconi/(SUB)/€/m <sup>2</sup>	430,18	430,18	430,18
Numero/di/servizi/igienici/(bagni)/(SER)/€/servizio	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Stato/di/manutenzione/dell'unità/immobiliare/(STM)/€	0,00	10.000,00	20.000,00
Livello/di/Piano/(LIV)/€/livello/di/piano	6.761,91	7.250,00	14.500,00

### 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)		142.000,00		145.000,00		290.000,00
Data/(DAT)	(0-7)	-5.384,17	(0-16)	-12.566,67	(0-7)	-10.995,83
Superficie/principale/(S1)	(79,4-101,4)	-28.574,69	(79,4-91,7)	-15.955,94	(79,4-188,7)	-142.404,20
Superficie/balconi/(SUB)	(0,0-22,9)	-9.851,23	(0,0-9,9)	-4.258,83	(0,0-0,0)	0,00
Numero/di/servizi/igienici/(bagni)/(SER)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-15.000,00
Stato/di/manutenzione/dell'unità/immobiliare/(STM)	(2-2)	0,00	(2-3)	-10.000,00	(2-4)	-20.000,00
Livello/di/Piano/(LIV)	(1-2)	-6.761,91	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Qualità impiantistica/dell'unità/immobiliare/(IMP)	(1-1)	0,00	(1-2)	-8.000,00	(1-2)	-8.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>91.428,01</b>		<b>94.218,56</b>		<b>93.600,00</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(94.218,56 - 91.428,01) * 100] / 91.428,01 = 3,05\% < 5\%$ .

### 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  $(91.428,01 + 94.218,56 + 93.600,00) / 3 = 93.082,19$  €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

#### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	93.082,19

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

93.082,19-0,00 = 93.100,00 €

Diconsi Euro novantatremilacento

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	0,00

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 03/07/2020</b> è pari a 93.100,00 € per 79,4 m <sup>2</sup> pari a 1.172,54 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 03/07/2020</b> è pari a € per 79,4 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 03/07/2020</b> è pari a € per 79,4 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	 93.100,00
<b>Totale</b>		93.100,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>93.100,00</b>

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

#### 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Ufficio privato o studio professionale sito in Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 BARI (BA) <b>Valore di mercato (03/07/2020)</b> Fg. 29 Part. 101 Sub. 10 A10 -Uffici e studi privati Rendita 1.910,89 € Superficie di 78,00 m <sup>2</sup> per 1.193,59 €/m <sup>2</sup> pari a	93.100,00
<b>Totale</b>	<b>93.100,00</b>

## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 BARI (BA)	
<b>il Valore di mercato alla data di stima del 03/07/2020</b>	
Proprietario	
1 BUX Pasquale	
Comune di BARI Fg. 29 Part. 101 Sub. 10	
A10 -Uffici e studi privati Rendita 1.910,89 € Quota 1/3 di 93.100,00	31.033,33
<b>Totale in proprietà BUX Pasquale</b>	<b>31.033,33</b>
2 ANGELINI Giovanni	
Comune di BARI Fg. 29 Part. 101 Sub. 10	
A10 -Uffici e studi privati Rendita 1.910,89 € Quota 2/3 di 93.100,00	62.066,67
<b>Totale in proprietà ANGELINI Giovanni</b>	<b>62.066,67</b>
<b>Totale in proprietà</b>	<b>93.100,00</b>

**Totale 01 - Lotto 1** **93.100,00**

## RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	BUX Pasquale	31.033,33
2	ANGELINI Giovanni	62.066,67
<b>Totale</b>		<b>93.100,00</b>

## LIMITI E ASSUNZIONI

### Ufficio privato o studio professionale Via VITANTONIO DE BELLIS, 1 - 70100 - BARI (BA)

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Consegna finale	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico.

## 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](http://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.

## ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	DOC_1329914488	]	]	]

# Indice

## Rapporto di valutazione immobiliare

### Appartamento ad uso ufficio composto da tre vani e accessori

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7

### **Lotto/1**

#### **Ufficio/privato/o/studio/professionale/Via/VITANTONIO/DE/BELLIS,/1/-/70100 /-/BARI/(BA)**

Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Consistenza catastale	30
Valutazione	31
Due diligence	31
Comparabili	32
Market Comparison Approach	36
Risultati della valutazione	41
Quadro riassuntivo	41
Limiti e assunzioni	42
Conclusioni Rapporto/di/valutazione/immobiliare	43
Elenco documenti	43

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BARI ( Codice: A662)</b>
	<b>Provincia di BARI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 101 Sub.: 10</b>

#### 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	
<b>1</b>		<b>29</b>	<b>101</b>	<b>10</b>	<b>2</b>		<b>A/10</b>	<b>3</b>	<b>4 vani</b>	<b>Totale: 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.910,89</b> <b>L. 3.700.000</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA VITANTONIO DE BELLIS n. 1 piano: 1 interno: 4;

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANGELINI Giovanni nato a GIOIA DEL COLLE il 24/03/1941	NGLGNN41C24E038S*	(1) Proprieta` per 667/1000
2	BUX Pasquale nato a BARI il 30/10/1954	BXUPQL54R30A662W*	(1) Proprieta` per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2001 Trascrizione in atti dal 16/07/2001 Repertorio n.: 82315 Rogante: GUIDA NICOLA Sede: GIOIA DEL COLLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19598.1/2001)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 101**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria