

OGGETTO

Valutazione immobile "ex mattatoio" sito in comune di Andria alla via Vecchia Barletta censito al NCEU con fg 13 particella 1084 sub 1 - 2 di proprietà del Comune di Andria.



committente **Comune di Andria**

E
COMUNE DI ANDRIA
 Protocollo Generale della Citta' di Andria
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo M.0065628/2018 del 17/07/2018
 PIAZZA MASSARI, 50 - 70100 BARI - TEL. 0805480111 - DP.BARI.UPTBARI@AGENZIAENTRATE.IT
Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio Provinciale di Bari
 Piazza Massari, 50 - 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.uptbari@agenziaentrate.it

INDICE

PREMESSA	3
1 . DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	4
1.2 UTILIZZO ATTUALE	6
1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE	7
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	7
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	7
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA	7
2.2.1 <i>Generalità</i>	7
2.2.2 <i>Destinazione urbanistica</i>	7
2.3 CERTIFICATI DI CONFORMITÀ	8
2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	8
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
3.2 SCOPO DELLA STIMA	10
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	10
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: APPROCCIO AL MERCATO	14
3.4.1 <i>Valore di mercato dei beni in esame</i>	15
3.4.1.1 <i>Indagine di Mercato e test di ammissibilità</i>	16
3.4.1.2 <i>Tabelle di comparazione</i>	20
3.4.1.3 <i>Sintesi valutativa e verifica dei risultati</i>	24
CONCLUSIONI	25
ALLEGATI.....	27

PREMESSA

Il Comune di Andria ha stipulato con l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – un accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, acquisito al prot. 75340 del 08/06/2018.

Tale accordo prevede la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare costituito dall’ex Mattatoio Comunale al fine di un’eventuale alienazione dello stesso. In data 21/06/2018 si è provveduto ad effettuare il sopralluogo ed i necessari accertamenti tecnici per rilevare lo stato dei luoghi del compendio immobiliare oggetto di stima. Alla presenza in loco del referente del Comune di Andria ing. Pasquale Pagano si è proceduto all’esame degli immobili sia internamente che esternamente.

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Oggetto di perizia è l'intero compendio immobiliare industriale ubicato nel comune di Andria in via vecchia Barletta ai margini del centro abitato, a circa 3 Km dallo svincolo "Andria-Barletta" dell'autostrada A14 in direzione di Foggia. La zona, caratterizzata da insediamenti di tipo artigianale e commerciale, tra cui il polo commerciale dell'Ipercoop Mongolfiera dal quale dista km 2 circa, ha un buon collegamento sia con il centro città che con le principali infrastrutture stradali.

L'accesso all'immobile sopra descritto avviene da due ingressi posti sulla via Vecchia Barletta; l'entrata principale, carrabile, è dotata di cancello scorrevole metallico oltre che di un cancello pedonale.

Più specificatamente trattasi di un complesso immobiliare, realizzato nell'anno 2002 e destinato a mattatoio comunale, consistente in un piazzale di circa mq 8020 su cui insistono cinque manufatti destinati a capannoni, stalle e depositi estesi complessivamente circa mq 8116, tre fabbricati ad uso uffici/alloggi di servizio della superficie complessiva di circa mq 398 oltre mq 61 di portici, nonché manufatti vari per impianti tecnologici estesi complessivamente mq 260.

Al momento del sopralluogo una porzione degli immobili sopra citati risulta occupata in parte dal Servizio Ambulanza della Confraternita Misericordia di Andria ed in parte dal Centro di Accoglienza Straordinaria Buona Speranza. Pertanto la struttura in parte è utilizzata a parco ambulanze e contemporaneamente per ospitare migranti di varie etnie. Si precisa che l'attività di macello non è stata mai avviata nel compendio oggetto di stima pertanto tutta l'impiantistica speciale esistente di seguito descritta, comprese l'estesa zona destinata a celle frigorifere, non è stata mai messa in funzione.

Il fabbricato principale, esteso complessivamente circa mq 3218 e dominante l'intero compendio, è destinato all'attività di macellazione oltre che da una vasta zona destinata a celle frigorifere delle carni. Il manufatto, a semplice elevazione ed avente altezza variabile da mt 5,00 a mt 6,00, presenta struttura portante in cemento armato, copertura a tetto piana, pareti esterne in muratura di cemento, porte di accesso metalliche oltre che n.2 accessi dotati di portoni sezionali industriali adibiti al carico/scarico merci. Internamente l'immobile presenta pavimentazione con piastrelle di vario genere, pareti parte intonacate e

tinteggiate parte piastrellate a mezz'altezza, porte in legno tamburato, spogliatoi e servizi igienici con antibagno, piastrellati a mezz'altezza dotati di sanitari in vetro china. La zona destinata a celle frigorifere presenta corridoio con pareti intonacate e tinteggiate, celle con pavimento e pareti in piastrelle tutte dotate di porte scorrevoli manuali a filo pavimento. Vi sono gli impianti fognario, idrico, elettrico, di ventilazione a soffitto, antintrusione nonché impiantistica speciale propria dell'attività del macello consistente in un sistema di guidovie aeree per la movimentazione delle carni esteso per tutto il soffitto del capannone e attrezzature per lavorazione della carne (tavoli di sezionamento, nastri trasportatori, seghe). In adiacenza al fabbricato vi sono i locali tecnologici, estesi circa mq 168 aventi porte di accesso metalliche dotate di griglie di areazione. Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato inutilizzato. Lo stato manutentivo e di conservazione del fabbricato è normale.

Le stalle per il ricovero animali sono costituite da n.2 corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro, suddivisi in ambienti a seconda delle razze ed estesi complessivamente circa mq 4274. Sono realizzate a semplice elevazione con struttura portante in cemento armato, copertura a tetto a due falde, altezza media pari a mt 5,60, pareti esterne in muratura di cemento, infissi di porte e finestre esterne in metallo verniciato. Internamente presentano pavimento e pareti con rivestimento liscio lavabile ed impermeabile, canali di scolo per evacuazione liquidi. In adiacenza alle stalle suddette vi sono dei locali ulteriori, aventi altezza di mt 2,70 e destinati a fienili, depositi mangimi e stanze degli stallieri, dotate ciascuna di un wc ad uso esclusivo. Presentano rivestimento esterno intonacato e tinteggiato, copertura piana, porta d'accesso in metallo verniciato, infissi di finestre in alluminio anodizzato verniciato e vetri, pavimentazione in graniglia e servizio igienico piastrellato a mezz'altezza con sanitari in vetrochina. Vi sono gli impianti fognario, idrico ed elettrico. Al momento del sopralluogo i manufatti sono risultati in parte vuoti ed in parte utilizzati dal centro di accoglienza. Lo stato manutentivo e di conservazione rilevato è normale.

Nella parte nord del compendio sono ubicati n.2 ulteriori manufatti, estesi complessivamente mq 717 circa ed aventi altezza di mt 5, tenuti separati dal resto del compendio attraverso recinzione dotata di cancello manuale ed adibiti al ricovero e macellazione animali malati o sospetti oltre che a laboratori, celle frigorifere ed inceneritore. Le caratteristiche sono le medesime dei corpi di fabbrica destinati a stalle sopra descritti. Vi sono gli impianti fognario, idrico, elettrico nonché un impianto inceneritore e attrezzatura specialistica da macello. I

manufatti sono risultati in parte utilizzati dal centro di accoglienza e lo stato di manutenzione e conservazione appare normale.

Gli immobili ad uso ufficio e/o alloggi di servizio, posti nella parte immediatamente prospiciente l'entrata del compendio, sono costituiti da n. 3 fabbricati indipendenti e realizzati a pianta quadrata a semplice elevazione. Presentano tutti e tre le medesime caratteristiche: struttura portante in cemento armato, copertura piana con solaio in latero cemento, pareti esterne con rivestimento intonacato e tinteggiato, accesso principale dotato di portone in alluminio anodizzato e vetri, infissi di finestre in alluminio anodizzato e vetri. Sono dotati esternamente di portico esclusivo pavimentato e marciapiede che circonda l'intero perimetro, Internamente presentano pavimento in graniglia e/o gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, porte tamburate in legno, finestre dotate di tapparelle in pvc, bagno piastrellato a mezz'altezza dotato di sanitari in vetro china. Gli impianti esistenti sono quello idrico, fognario, elettrico, di condizionamento e riscaldamento con split a parete. Sono installati anche dei radiatori in ghisa in ogni ambiente ma la caldaia a gas metano non è andata mai in funzione. I primi due manufatti per chi accede dal cancello principale sono utilizzati dagli ospiti del centro di accoglienza mentre il terzo è destinato ad uffici della Confraternita Misericordia. Lo stato di manutenzione e di conservazione è normale.

Vi sono ulteriori locali accessori destinati a locali tecnologici (gruppo elettrogeno, cabina di trasformazione, ecc..) estesi complessivamente mq 92 circa, ubicati lungo i confini del compendo, realizzati in muratura a semplice elevazione e dotati di porte metalliche con griglie di aerazione. Lo stato di conservazione appare normale.

Il piazzale circostante presenta recinzione di confine in muro di cemento prefabbricato e pavimentazione in asfalto fatta eccezione per alcune zone a verde ed aiuole. Lo stato di manutenzione e conservazione è normale. Esiste inoltre nel piazzale sopra descritto, a ridosso del confine con via Vecchia Barletta, una precaria tettoia metallica con copertura in lamiera zincata metallica in mediocre stato di conservazione utilizzato per il ricovero ambulanze.

1.2 UTILIZZO ATTUALE

Come sopra specificato attualmente il complesso immobiliare è in parte utilizzato dal Servizio Ambulanza della Confraternita Misericordia di Andria e dal Centro di Accoglienza Straordinaria Buona Speranza.

1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

I beni oggetto di stima, nel Catasto Urbano del Comune di Andria, sono così identificati:

Fg.	p.lla	Sub	Categoria	indirizzo	piano	Rendita (Euro)
13	1084	1	D7	Via Vecchia Barletta	T	86.810,00
13	1084	2	A/2	Via Vecchia Barletta	T	654,61

in ditta COMUNE DI ANDRIA Proprieta` per 1/1

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Dalla documentazione fornita è emerso quanto segue.

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

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

2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

2.2.1 Generalità

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Andria è il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26-06-1995.

2.2.2 Destinazione urbanistica

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Andria con prot. 540 del 05/7/2017 l'intera area identificata al NCT con fg 8 particella 1084 ricade in "zona F8.2 zone per attrezzature tecniche" nella quale si applicano gli articoli 2.1, 2.8 e 2.13 del PRG.

2.3 CERTIFICATI DI CONFORMITÀ

La stima è effettuata nel presupposto che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti, tenuto conto che dal sopralluogo eseguito non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

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

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- la esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

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

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

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

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

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è la valutazione del compendio immobiliare in oggetto **al fine di un eventuale alienazione**. Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nel nostro caso l'analisi è stata condotta con riferimento alle statistiche regionali Puglia del 2018 con riferimento all'anno 2017, redatte dalla Direzione Regionale Puglia in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Il Comune di Andria fa parte della provincia BAT, al momento unica macro-area che comprende 10 comuni. Barletta è il capoluogo amministrativo.

Nel corso del 2017, in tutta la provincia, si è avuta una stabilità delle transazioni normalizzate rispetto all'anno precedente (1,8%), per un totale di 3.065 NTN, confermando comunque un segnale di ripresa rispetto agli ultimi anni (tab.1).

Il grafico in fig. 4 evidenzia il calo delle quotazioni medie in tutta la provincia, iniziato già nel 2012.

Figura 1: Macroaree provinciali BAT



Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN	NTN	Quota	IMI	Differenza
	2017	Variazione % 2016/17	NTN per provincia	2017	IMI 2016/17
Macroarea BAT	3.065	1,8%	100,0%	1,54%	0,03

Figura 2: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

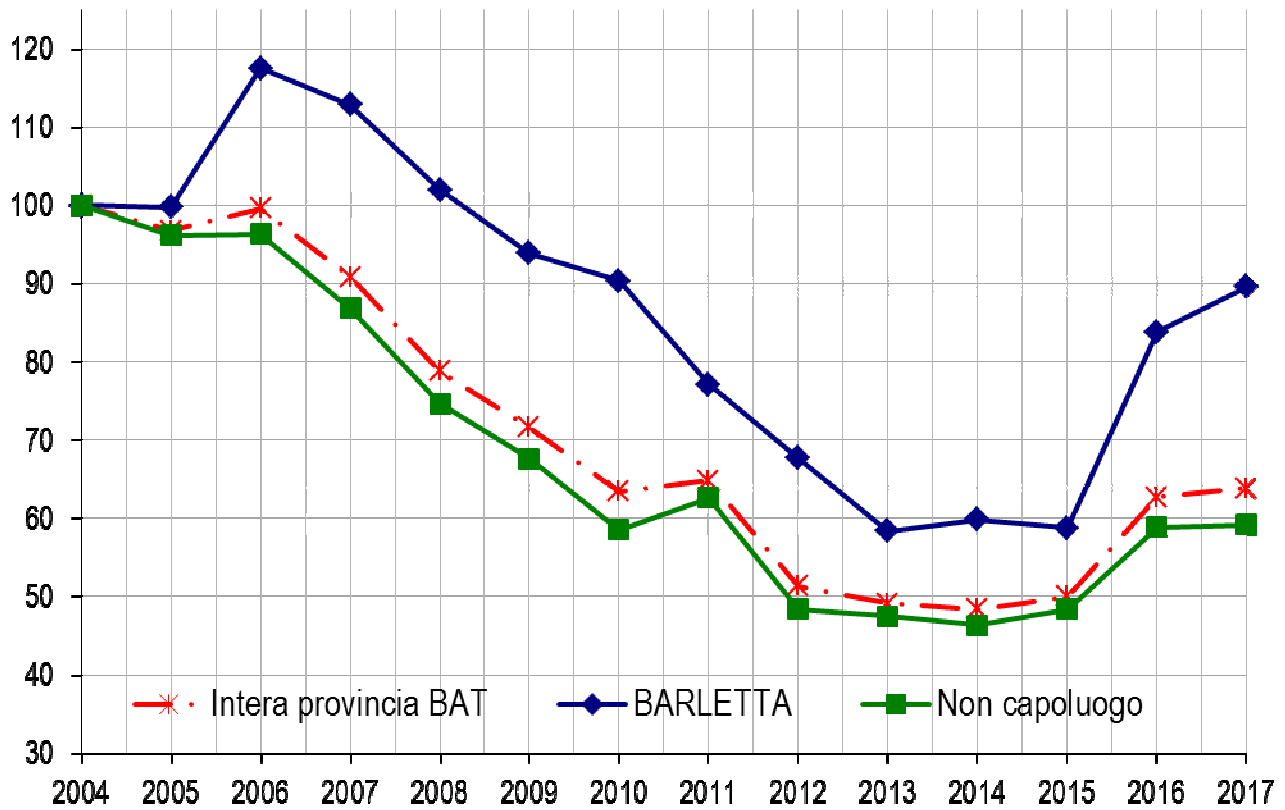


Figura 3: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

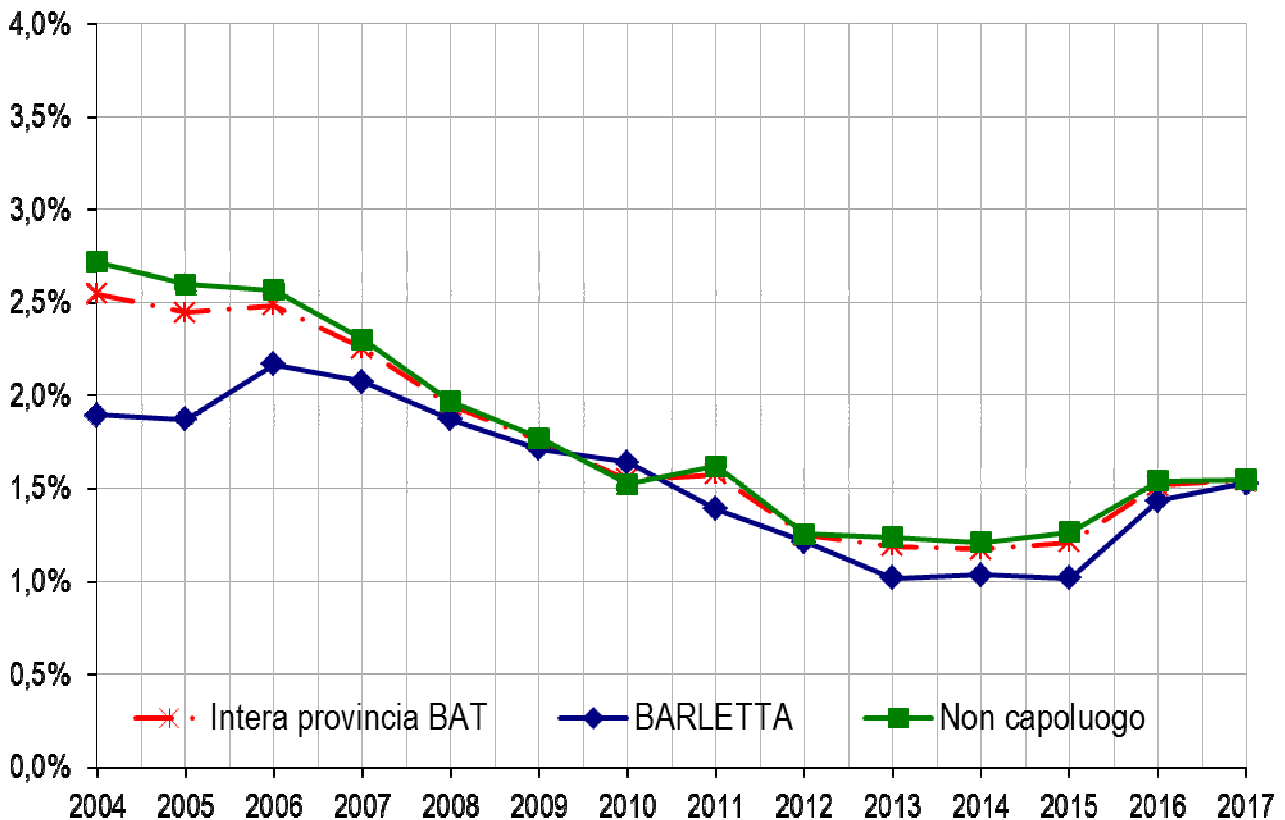
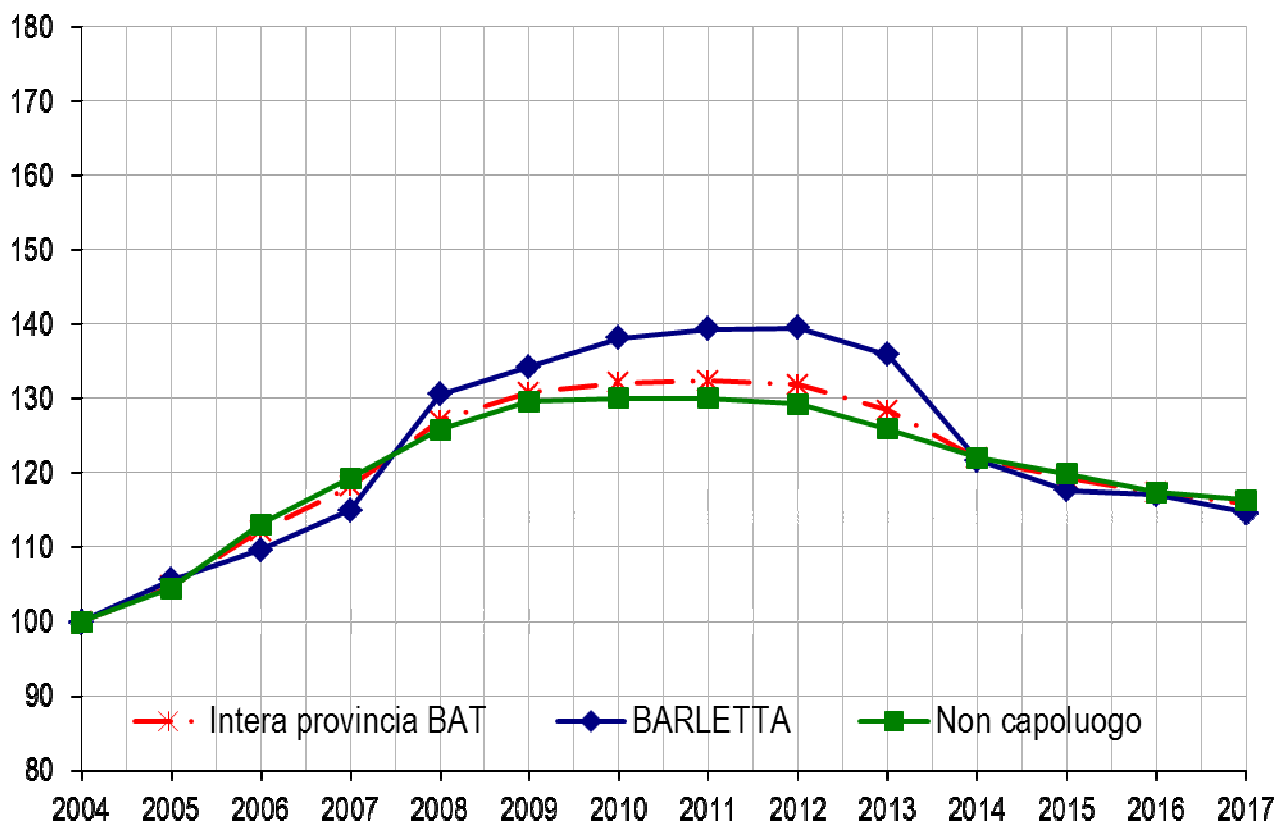


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Macroarea BAT	1.220	-1,18%	115,9

Figura 4: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il Comune di Andria è suddiviso in 11 zone omogenee ed i beni oggetto di stima si trovano nella zona OMI D2, in fascia periferica, per la quale, per la tipologia edilizia “capannoni industriali”, si è rilevato un andamento di mercato mediamente dinamico per beni analoghi a quelli in stima e non si sono registrate apprezzabili variazioni nei prezzi.

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: APPROCCIO AL MERCATO

Atteso lo scopo della stima, si opererà determinando il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, con metodologia diretta, essendo gli stessi qualificabili ordinari per l'esistenza di compravendite di immobili confrontabili o similari.

La superficie complessiva commerciale degli immobili è stata determinata, sulla base delle planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio utilizzando i coefficienti di ragguglio previsti dal D.P.R. 138 del 23/03/1998 ed in alcuni casi tenendo conto degli usi locali:

	Superficie lorda	Coefficienti di ragguglio	Sup. Raggugliate mq
locali principali	8116	1,00	8116,0
locali ufficio e/o alloggi di servizio	398	1,50	597,0
tettoie, portici e/o cisterne interrato	61	0,20	12,2
accessori indiretti (locali tecnologici)	260	0,25	65,0
aree scoperte da 5000 a 15000	8020	0,03	240,6
Superficie totale raggugliata (arrotondata al mq)			9031,0

Nel coefficiente di ragguglio relativo alle aree scoperte si è tenuto conto oltre che delle sistemazioni esterne e del relativo stato di conservazione e manutenzione, della notevole consistenza.

In particolare, data la localizzazione di dettaglio dei beni in esame nell'ambito della zona artigianale in cui ricadono, è stato impossibile individuare un numero congruo di immobili realizzati di prezzo noto perfettamente analoghi a quelli realizzabili.

Di conseguenza, per il calcolo del valore di mercato dei cespiti in argomento si farà ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

3.4.1 Valore di mercato dei beni in esame

Per ricercare il valore di mercato dei beni in esame, si farà ricorso al metodo comparativo applicato attraverso il procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, che consta delle seguenti fasi:

A - Indagine di mercato, effettuata ricercando:

- a. dati storici desunti da transazioni o aste recenti riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima;
- b. offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari);
- c. eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita, opportunamente aggiornate.

Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (O.M.I.)¹;

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

C - Eventuale riallineamento dei dati dei comparables rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, epoca e localizzazione), effettuato con riferimento ai valori medi dell'OMI;

¹ La scelta dell'O.M.I. quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) e delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale (offerte di vendita e/o locazione raccolte sia attraverso le pubblicazioni di settore sia grazie ai rapporti di collaborazione stretti dall'Agenzia con l'AICI, con la FIAIP e la FIMAA);
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare – nell'ambito di ciascuna zona e tipologia – il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito.

- D - Test di ammissibilità** dei comparables riallineati, ritenuti accettabili ai fini del confronto se interni a un *range di ammissibilità* individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato per immobili tipologicamente analoghi nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo al momento della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo²;
- E - Redazione della tabella dei dati** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* e del *subject*;
- F - Stima dei prezzi marginali** delle caratteristiche dei *comparables*, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;
- G - Determinazione del valore di mercato richiesto**, attraverso:
- la stima – attraverso i prezzi marginali – dei valori di mercato dei *comparables* “corretti” variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del *subject*,
 - il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
 - la eliminazione dei *comparables* che presentano il maggiore scostamento dalla media e la stima del valore del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

3.4.1.1 Indagine di Mercato e test di ammissibilità

L'indagine di mercato relativa ad atti di compravendita di unità immobiliari a destinazione produttiva aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli previsti su suoli in esame e ubicati nella stessa zona di Andria ha dato gli esiti raccolti nelle seguenti tabelle, dette **Schede degli Elementi di Comparazione**.

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

Esse contengono tutti i dati descrittivi utili inerenti *subject e comparables*, cioè tutti quegli elementi **quantitativi** e **qualitativi** che contribuiscono a definire le caratteristiche di un bene immobiliare di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del metodo comparativo.

CARATTERISTICHE ELEMENTI DI COMPARAZIONE		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	ANDRIA	ANDRIA	ANDRIA	ANDRIA	ANDRIA	ANDRIA
	toponimo	testo	SP Andria Trani	via Aulo Gellio	via Catullo	SP Andria Trani	via Padre Leone Dehon	via Vecchia Barletta
	n° civico	N°	km 1,5	196-198-200	-	Km 2,5	71-73-75	-
dati catastali	foglio	N°	8	21	21	8	21	13
	particella	N°	210	4169	4745	226	4400	1084
	subalterno	N°	-	01-feb	4	3	1	1-2
	Classi	sup. ragg. (D.P.R.138/98)	mq	1733	1262	852	2866	1135
natura dato	atto	testo	atto	atto	atto	atto	atto	
	offerta							
	rep o rif	testo	28015/14945	4219/3307	39693/16755	3845/2909	35312/18488	
	notaio o agenzia	testo	Not. Porziotta	Not. Leonetti	Not. Zinni	Not. Dibari	Not. Fucci	
VALORI	prezzo/v valore	€	750.000,00	650.000,00	350.000,00	1.500.000,00	465.000,00	
	prezzo/v valore unitario	€	432,78	515,06	410,80	523,38	409,69	
epoca	semestre	N°	1	1	1	2	1	1
	anno	N°	2013	2015	2016	2015	2017	2018
zona OMI	zona OMI	sigla	D1	D1	D1	D1	D1	D2
	fascia	testo	periferica	periferica	periferica	periferica	periferica	periferica
	tipologia	testo	capannone	capannone	capannone	capannone	capannone	capannone
	min	€/mq	570	560	560	560	550	530
	max	€/mq	630	620	620	620	610	590
localizzazione	scadente							
	normale	testo	ottima	normale	normale	ottima	normale	normale
	ottima							
caratteristiche costruttive (maggiore altezza, ecc..)	scadente							
	normale	testo	ottima	scadente	normale	ottima	ottima	normale
	ottima							
consistenze uiu	locali principali	mq	1455	525	564	470	750	8116
	locali ufficio e/o alloggi di servizio	mq	81	190	150	466	217	398
	esposizione							
	accessori diretti			841		439		
	tettoie, portici e/o cisterne interratale		30			449	129	61
	accessori indiretti (locali tecnologici)		23	40	80	50	49	260
	aree scoperte fino a 5000	mq	2901	437	869		435	
	aree scoperte da 5000 a 15000	mq				45855		8020
dotazioni e efficienza impianti uiu	scadente							
	normale	testo	scadente	normale	normale	scadente	scadente	ottimo
	ottimo							
dotazione spazi scoperti	scadente							
	normale	testo	normale	scadente	normale	ottimo	scadente	ottimo
	ottimo							
stato manutentivo uiu	scadente							
	normale	testo	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	ottimo							

Per il subject, rappresentato da un'unità immobiliare produttiva, si sono assunte le seguenti caratteristiche:

- localizzazione;
- caratteristiche costruttive con particolare riferimento anche all'altezza utile di piano;
- consistenza ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/98;
- dotazioni ed efficienza impianti;
- dotazioni aree scoperte;
- stato manutentivo dell'immobile.

Non essendo inoltre valorizzato lo stato NORMALE della tipologia "capannoni industriali" nei valori OMI relativi alla zona D2 periferica, si è fatto riferimento allo stato OTTIMO disponibile nella zona stessa per la medesima tipologia costruttiva.

Come si evince dalle schede degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato non ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella stessa zona e compravenduti nel medesimo periodo di stima, per cui è stato necessario ampliare la ricerca con dati che:

- provengono da atti di compravendita stipulati in periodi temporali anche non coevi ma prossimi a quello di stima;
- sono ubicati in zone omogenee diverse a quella in cui è sito l'immobile in esame.

Per riallineare i dati di riferimento aggiuntivi disomogenei si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

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

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

per la tipologia edilizia “capannoni”

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

con: $V_{OMI}^S \text{ min}$ = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject* relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta, nella zona in cui ricade il *Subject*;

$V_{OMI}^S \text{ max}$ = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject*, relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta, nella zona in cui ricade il *Subject*;

C = costo medio unitario di ristrutturazione nel periodo di stima⁴.

³ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto:

$$K_{EL} = K_E \times K_L = \frac{V_{OMI}(\text{epoca S, zona C})}{V_{OMI}(\text{epoca C, zona C})} \times \frac{V_{OMI}(\text{epoca S, zona S})}{V_{OMI}(\text{epoca S, zona C})} = \frac{V_{OMI}(\text{epoca S, zona S})}{V_{OMI}(\text{epoca C, zona C})}$$

con: $V_{OMI}(\text{epoca S, zona S})$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;

$V_{OMI}(\text{epoca S, zona C})$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

$V_{OMI}(\text{epoca C, zona C})$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

⁴ Sulla scorta dei dati desunti dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2010, detto costo medio unitario di ristrutturazione è stato individuato – a partire dal costo di costruzione unitario per le tipologie edilizie considerate incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti e aggiornato tramite i numeri indice ISTAT del costo di costruzione – come somma fra :

- Il 50% di tale costo di costruzione unitario, percentuale mediamente rappresentativa dell'incidenza degli impianti e delle finiture di più frequente rifacimento in una unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, impianti idrosanitari, tinteggiature, infissi ecc),
- Il 30% dello stesso costo di costruzione unitario, quota mediamente rappresentativa dell'incidenza delle finiture di più frequente rifacimento in un edificio (facciate, impermeabilizzazione coperture, ecc)

La riduzione dei costi che deriverebbe dalla diversa localizzazione degli interventi presi a riferimento (Lombardia) si ritiene possa essere compensata dall'incremento che sarebbe necessario apportare agli stessi costi di costruzione in ragione del fatto che in una ristrutturazione vengono meno le economie di scala (per ristrutturazione della u.i.u.) e la organizzazione di cantiere (per la ristrutturazione dell'edificio) proprie di una costruzione ex novo.

Sulla base di questo procedimento, sono state costruite le tabelle riassuntive del riallineamento e del **Test di Ammissibilità** riferite al caso in esame :

CARATTERISTICHE		unità di misura	immobile in comparazione (comparabile) 1	immobile in comparazione (comparabile) 2	immobile in comparazione (comparabile) 3	immobile in comparazione (comparabile) 4	immobile in comparazione (comparabile) 5	
PREZZO INIZIALE		Piniz	€	750.000,00	650.000,00	350.000,00	1.500.000,00	465.000,00
natura dato	percentuale di trattabilità k_T %	N°						
	coefficiente di trattabilità $1 - k_T$	$K_T =$	€	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject med S	V_{OMI}	€/mq	560	560	560	560	560
	valore OMI medio comparabile med C	V_{OMI}	€/mq	600	590	590	590	580
	$K_{OMI} = V_s / V_c$	n°		0,93	0,95	0,95	0,95	0,97
PREZZO CORRETTO		$P'_{Ci} = Piniz \times II Ki$	€	700.000,00	616.949,15	332.203,39	1.423.728,81	448.965,52
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario corretto p'_{Ci}	€/mq	403,92	488,87	389,91	496,77	395,56	$P^{MIN} = V^{S}_{OMI MIN} - C_{RIS}/2$
								353,95
								costo di ristrutturazione
								352,10
								$P^{MAX} = V^{S}_{OMI MAX} + C_{RIS}/2$
								766,05
		dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	SI	SI
PREZZO CORRETTO ammissibile		€	700.000,00	616.949,15	332.203,39	1.423.728,81	448.965,52	
PREZZO unitario CORRETTO ammissibile		€/mq	403,92	488,87	389,91	496,77	395,56	

3.4.1.2 Tabelle di comparazione

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

Tali caratteristiche infatti, sono classificabili in:

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

Alle caratteristiche per le quali occorre ancora operare delle correzioni, è necessario associare in questa fase i corrispondenti punteggi, da riportare nelle **Tabelle dei Dati** insieme alle caratteristiche quantitative, che vanno semplicemente trascritte.

Ne deriva quanto segue:

caratteristiche	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
localizzazione	scadente	0	2	1	1	2	1	1
	normale	1						
	ottima	2						
caratteristiche costruttive (maggiore altezza, ecc..)	scadente	0	2	0	1	2	2	1
	normale	1						
	ottima	2						
superfici	ragguagliate	mq	1733	1262	852	2866	1135	9031
dotazioni efficienza impianti uiu	scadente	0	0	1	1	0	0	2
	normale	1						
	ottimo	2						
dotazione spazi scoperti	scadente	0	1	0	1	2	0	2
	normale	1						
	ottimo	2						
stato manutentivo uiu	scadente	0	1	1	1	1	1	1
	normale	1						
	ottimo	2						

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

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

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

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

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

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE K	NOTE
localizzazione	$K \times P_C$	0,10	$P^c =$ prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
caratteristiche costruttive (maggiore altezza, ecc..)	$K \times P_C$	0,10	$P^c =$ prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
consistenze	$K \times p_{MIN}$	1,00	$p^1_{MIN} =$ prezzo unitario minimo corretto dei comparables ammissibili
dotazioni efficienza impianti uiu	$K \times P_C$	0,15	$P^c =$ prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
dotazione spazi scoperti	$K \times P_C$	0,05	$P^c =$ prezzo dei comparabile corretto con il test di ammissibilità
stato manutentivo UIU	$K \times S_{cop\ subject}$	180,00 €/mq	½ costo medio unitario di costruzione (rif. Dei 2014 tipologia E2 con H=6,5mt)

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

CARATTERISTICHE	simbologia	unità di misura	coeff K	immobile in	immobile in	immobile in	immobile in	immobile in
				comparazione (comparable) 1	comparazione (comparable) 2	comparazione (comparable) 3	comparazione (comparable) 4	comparazione (comparable) 5
				prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
localizzazione	$K \times P_{Ci}$	€	0,10	70.000,00	61.694,92	33.220,34	142.372,88	44.896,55
caratteristiche costruttive (maggiore altezza, ecc..)	$K \times P_{Ci}$	€	0,10	70.000,00	61.694,92	33.220,34	142.372,88	44.896,55
consistenze	$K \times p_{MIN}$	€/mq	1,00	389,91	389,91	389,91	389,91	389,91
dotazioni efficienza impianti uiu	$K \times P_{Ci}$	€	0,15	105.000,00	92.542,37	49.830,51	213.559,32	67.344,83
dotazione spazi scoperti	$K \times P_{Ci}$	€	0,05	35.000,00	30.847,46	16.610,17	71.186,44	22.448,28
stato manutentivo UIU	$K \times S_{cop\ subject}$	€	180	1.625.580,00	1.625.580,00	1.625.580,00	1.625.580,00	1.625.580,00

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* come risultano nelle Tabelle dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati, definendo così le correzioni di prezzo da apportare a ciascun *comparable*, al fine di ottenere il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*, e che possa, quindi, rappresentare un possibile prezzo del *subject*.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame i risultati di calcolo sono stati riportati in apposite **Tabelle di Valutazione**:

CARATTERISTICHE		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
localizzazione	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	-1	0	0	-1	0
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-70.000,00	0,00	0,00	-142.372,88	0,00
caratteristiche costruttive (maggiore altezza, ecc..)	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	-1	1	0	-1	-1
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-70.000,00	61.694,92	0,00	-142.372,88	-44.896,55
consistenze uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>mq</i>	7298	7769	8179	6165	7896
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	2.845.563,18	3.029.210,79	3.189.073,89	2.403.795,15	3.078.729,36
impianti uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	2	1	1	2	2
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	210.000,00	92.542,37	49.830,51	427.118,64	134.689,66
stato mantenivo uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	0	0	0	0
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sintesi valutativa e verifica dei risultati							
$\Sigma \Delta Pi$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	2.950.563,18	3.245.143,00	3.255.514,57	2.546.168,03	3.213.419,03
P'_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	700.000,00	616.949,15	332.203,39	1.423.728,81	448.965,52
$P'_c = P_c + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	3.650.563,18	3.862.092,15	3.587.717,96	3.969.896,84	3.662.384,55
$p'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	404,23	427,65	397,27	439,59	405,53

3.4.1.3 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- Il calcolo del valore **medio** corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei singoli valori corretti da tale valore medio;
- La eventuale eliminazione dei *comparables* che presentino un eccessivo scostamento $\Delta\%$ dalla media e il calcolo del valore del *subject* come media dei valori dei *comparables* superstiti.

Come si evince dalle seguenti tabelle di riepilogo, nel nostro caso tutti gli scostamenti rientrano nell'alea estimativa e quindi tutti i valori sono stati utilizzati.

Sintesi valutativa e verifica dei risultati								
$\Sigma \Delta Pi$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	2.950.563,18	3.245.143,00	3.255.514,57	2.546.168,03	3.213.419,03	media
P_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	700.000,00	616.949,15	332.203,39	1.423.728,81	448.965,52	
$P'_c = P_c + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	3.650.563,18	3.862.092,15	3.587.717,96	3.969.896,84	3.662.384,55	
$p'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	404,23	427,65	397,27	439,59	405,53	€ 414,85
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	-2,6%	3,1%	-4,2%	6,0%	-2,2%	
valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	404,23	427,65	397,27	439,59	405,53	€ 414,85
$\Delta \%$ scostamento percentuale		%	-2,6%	3,1%	-4,2%	6,0%	-2,2%	
ESITO test di AMMISSIBILITA'		testo	SI	SI	SI	SI	SI	€ 410,00

In base ai presupposti sopra esposti e seguendo il processo metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare fin qui descritto è pari a

tipologia	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato in c.t. (€)
Capannone e area circostante	9.031	410,00	€ 3.703.000,00

(euro tremilionesettecentotremila/00)

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato del compendio immobiliare in esame.

Oggetto della valutazione è un complesso industriale ubicato in Andria in via Vecchia Barletta destinato a mattatoio comunale ad oggi non utilizzato per questa finalità.

Sul cespite in stima è stato effettuato sopralluogo da parte di quest'Ufficio Provinciale in data 21/06/2018.

La presente valutazione è stata richiesta nell'ambito dell' "Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" sottoscritto dall'Agenzia del Territorio con il Comune di Andria. avente per oggetto la valutazione degli immobili citati al fine di un'eventuale alienazione degli stessi.

I presupposti della presente valutazione possono essere sinteticamente riepilogati come segue:

- La stima è stata eseguita con riferimento alla consistenza dei beni determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio;
- Riguardo ai presupposti metodologici per la scelta del procedimento di stima, si è ritenuto di poter adottare "l'approccio al mercato" essendo in presenza di un mercato sufficientemente dinamico;
- In particolare, considerata la scelta del metodo comparativo diretto, è stato impossibile individuare un numero sufficiente di immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quelli in argomento. Per tale ragione, per il calcolo del valore di mercato dei beni in esame si è fatto ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio

immobiliare in oggetto – libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù – è stato determinato, con opportuni arrotondamenti, in € **3.703.000,00** (diconsi euro tremilionisettecentotremila/00) valore che derivando da un processo di stima di tipo particolareggiato, è da considerarsi idoneo per lo scopo richiesto dall' Ente committente, nell'ambito dell'alea estimativa del $\pm 10\%$, ordinariamente accettabile per tali finalità.

Infine, si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei valori di mercato stimati:

tipologia	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato in c.t. (€)
Capannone e area circostante	9.031	410,00	€ 3.703.000,00

Bari, 11/07/2018

IL RESPONSABILE TECNICO

(Ing. Luigi Allegretta)

firmato digitalmente

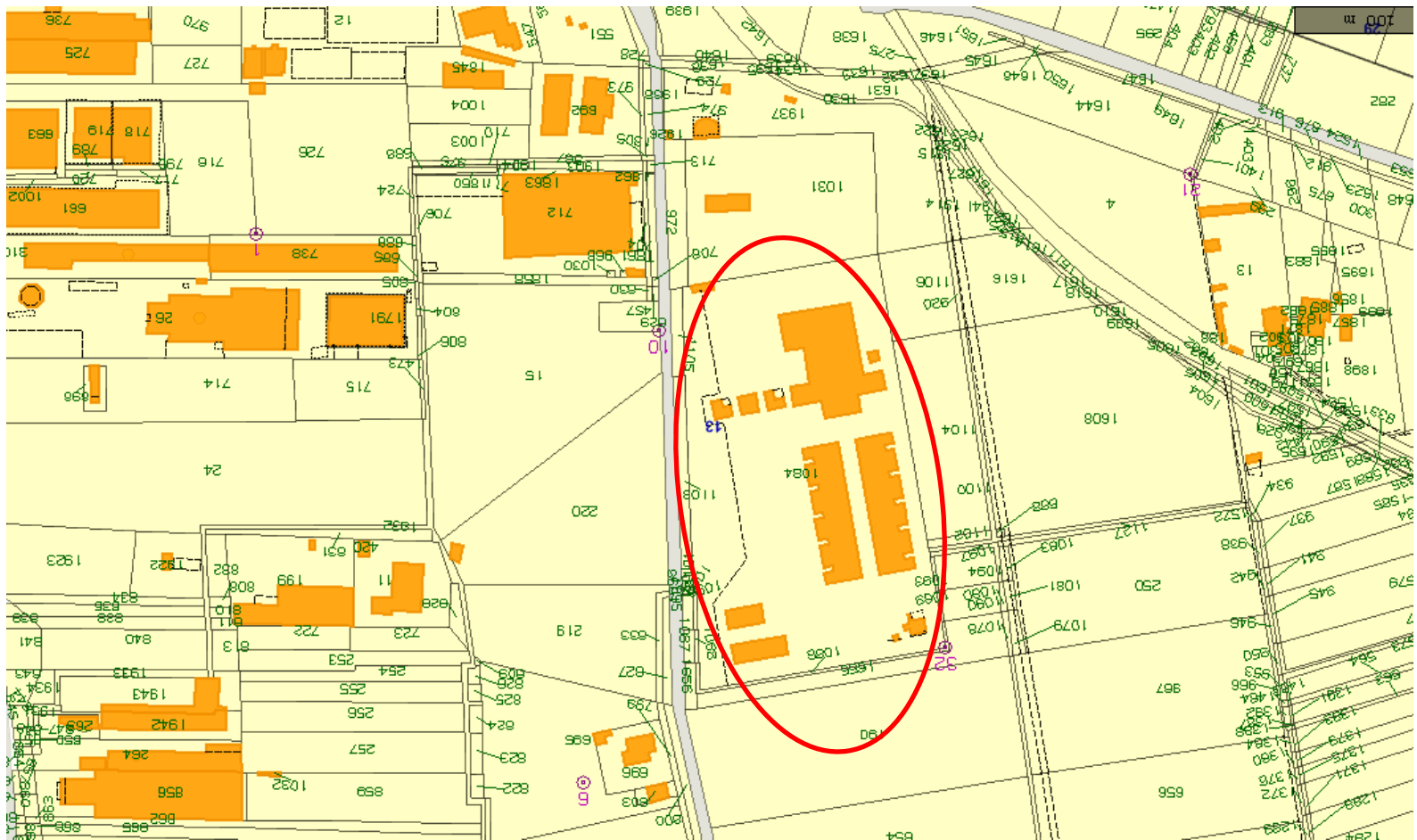
IL DIRETTORE AD INTERIM

(Nicola Fulvio Panetta)*

firmato digitalmente

ALLEGATI

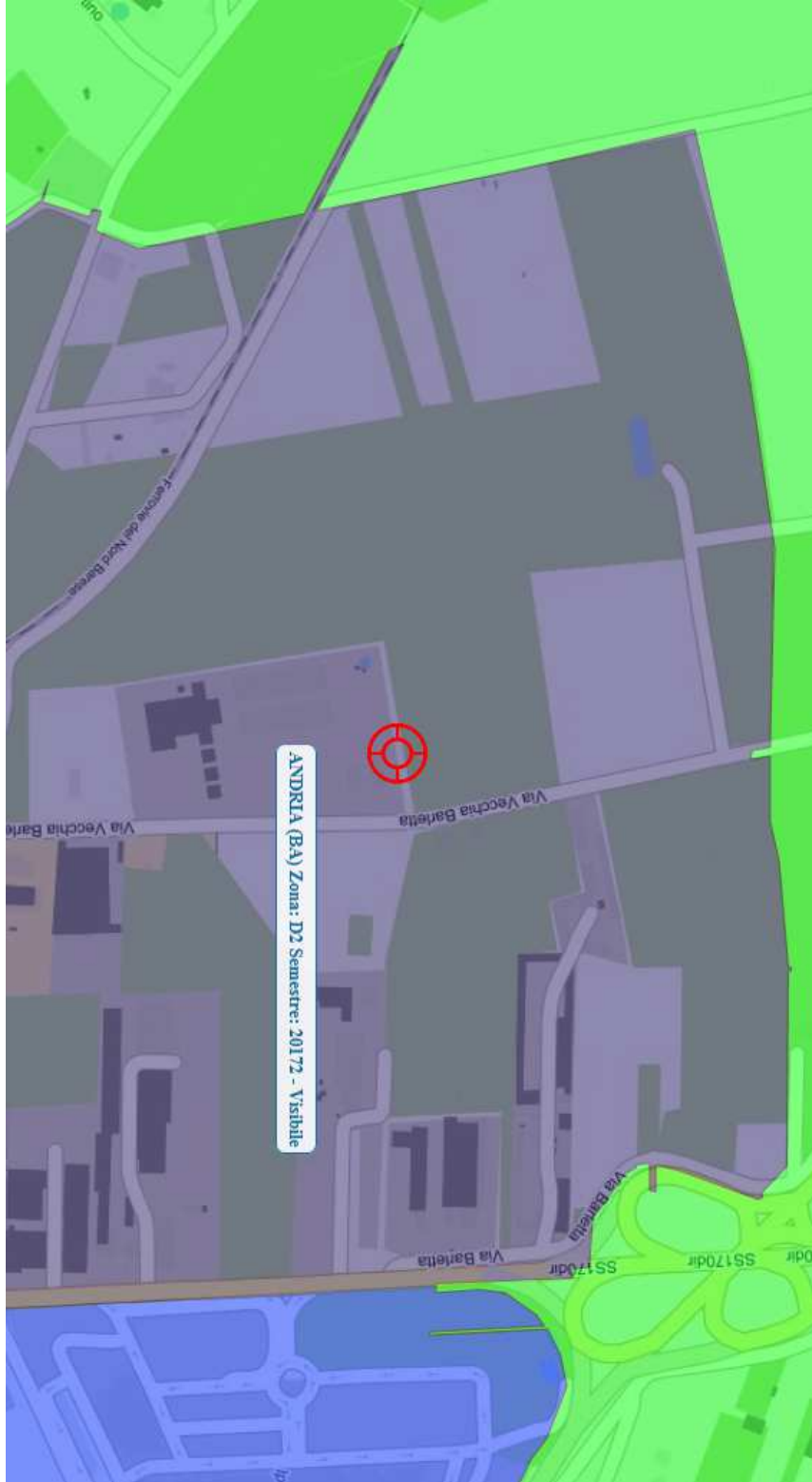
1	Inquadramento catastale
2	Ortofoto
3	Inquadramento OMI
4	Documentazione fotografica
5	Documentazione fotografica
6	Documentazione fotografica
7	Documentazione fotografica
8	Documentazione fotografica
9	Documentazione fotografica
10	Documentazione fotografica
11	Documentazione fotografica
12	Documentazione fotografica
13	Documentazione fotografica
14	Documentazione fotografica
15	Documentazione fotografica
16	Documentazione fotografica
17	Documentazione fotografica
18	Documentazione fotografica
19	Documentazione fotografica
20	Documentazione fotografica



INQUADRAMENTO CATASTALE fg 13 p. IIa 1084	
ALLEGATO N°1	
scala	ridotta
data	11/07/18



ORTOFOTO AEREA	
ALLEGATO N°2	
<i>scala</i>	ridotta
<i>data</i>	11/07/18



INQUADRAMENTO DELLA ZONA OMI

ALLEGATO N°3

scala ridotta

data 11/07/18

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 1 ingresso compendio



foto 2 piazzale d'ingresso

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°4	<i>data</i> 11.07.18



foto 3 capannone destinato a mattatoio – prospetto principale



foto 4 capannone destinato a mattatoio – prospetto laterale

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°5	<i>data</i> 11.07.2018



foto 5 capannone destinato a mattatoio – interni



foto 6 capannone destinato a mattatoio – interni

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°6

data 11.07.2018



foto 7 capannone destinato a mattatoio – interni



foto 8 capannone destinato a mattatoio – w.c.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°7	<i>data</i> 11.07.2018



foto 9 capannone destinato a mattatoio – corridoio celle frigorifere



foto 10 capannone destinato a mattatoio – cella frigorifera

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°8	<i>data</i> 11.07.2018



foto 11 capannone destinato a mattatoio – locali tecnologici



foto 12 capannone destinato a laboratorio animali infetti

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°9	<i>data</i> 11.07.2018



foto 13 capannone destinato a laboratorio animali infetti - inceneritore

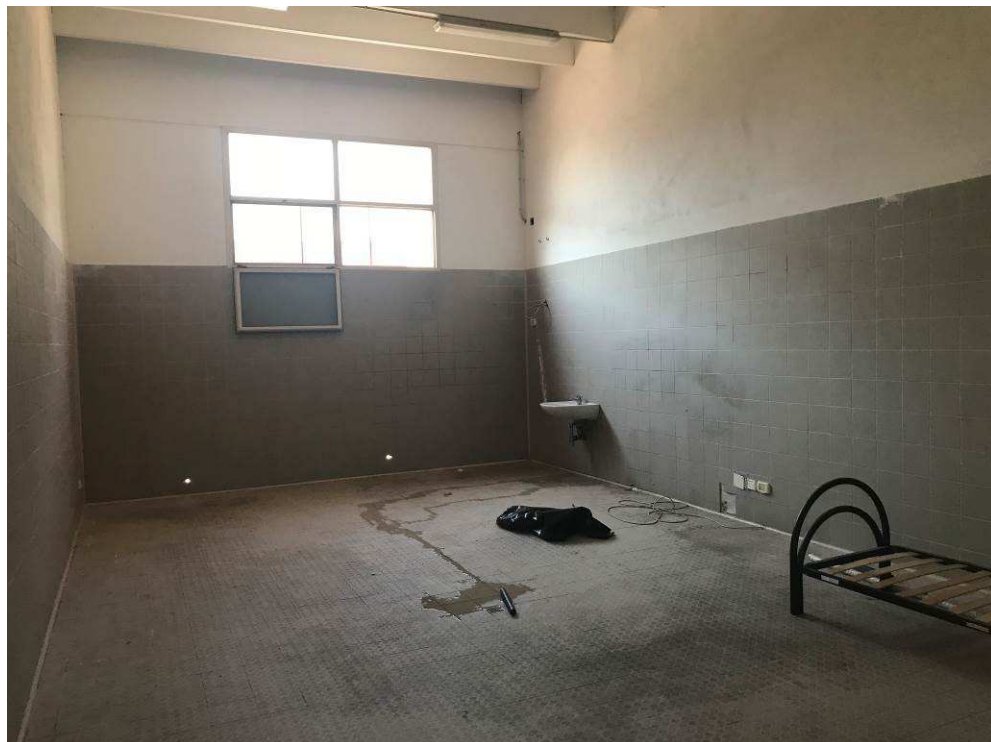


foto 14 capannone destinato a laboratorio animali infetti - interni

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°10	<i>data</i> 11.07.2018



foto 15 capannone destinato a stalle animali infetti



foto 16 capannone destinato a laboratorio animali infetti - interni

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°11

data 11.07.208



foto 17 capannone destinato a stalle, depositi mangimi, stanza stalliere



foto 18 capannone destinato a stalle, depositi mangimi, stanza stalliere - stalle

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°12	<i>data</i> 11.07.2018



foto 19 capannone destinato a stalle, depositi mangimi, stanza stalliere - stalle



foto 20 capannone destinato a stalle, depositi mangimi, stanza stalliere – stanza stalliere tipo

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°13

data 11.07.2018



foto 21 palazzine ufficio



foto 22 retro palazzine ufficio

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°14	<i>data</i> 11.07.18



foto 23 portico palazzina uffici



foto 24 ingresso palazzina uffici

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°15	<i>data</i> 11.07.2018

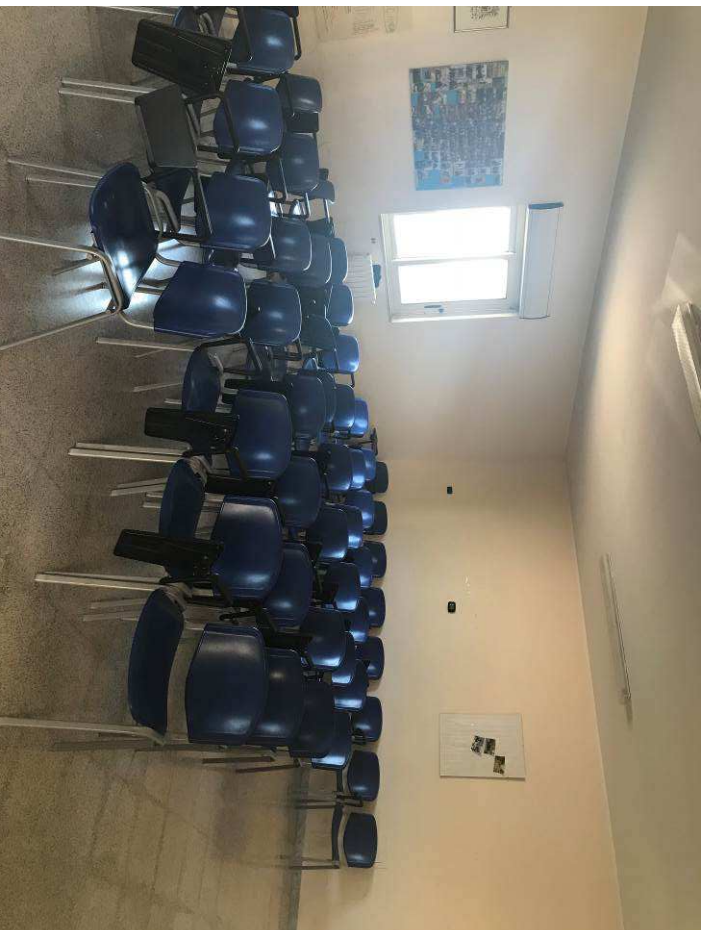


foto 25 sala riunioni



foto 26 vista w.c.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°16

data 11.07.2018



foto 27 alloggio di servizio - cucina

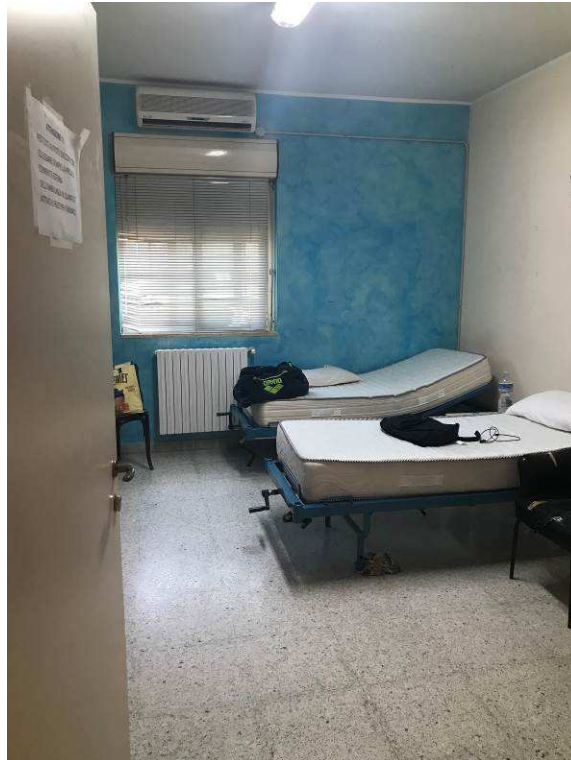


foto 28 alloggio di servizio - camera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°17

data 11.04.2018



foto 29 locali tecnologici



foto 30 locali tecnologici

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@agenziaentrate.it

		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
		ALLEGATO N°18	<i>data</i> 11.07.2018



foto 31 piazzale interno



foto 32 piazzale interno

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
		ALLEGATO N°19	<i>data</i> 11.07.2018



foto 33 aree esterne



foto 34 aree esterne

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@bari.agenziaentrate.it

		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
		ALLEGATO N°20	<i>data</i> 11.07.2018