

Direzione Provinciale di Bari

Ufficio Provinciale – Territorio  
Area Servizi Estimativi e OMI

prot. n. 202202 del 20/12/2021

Direzione Regionale per la Puglia – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio

Piazza Massari, 50 – 70122 Bari tel. 0805480111 – Fax 06 50059281

e-mail: dp.bari.uptbari@agenziaentrate.it – pec: dp.bari@pec.agenziaentrate.it

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato e quantificazione del canone di affitto di un suolo edificabile sito in Bitonto in zona artigianale compresa tra via Quorchio e via dei Corridori.  
(Nel catasto terreni del comune di BITONTO al foglio 37 particelle 1157 E 1158)**



committente

**Ministero dell'Interno** – Dipartimento per le Libertà Civili e l'Immigrazione  
Direzione Centrale per l'Amministrazione del Fondo Edifici del Culto

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato e quantificazione del canone di affitto di un suolo edificabile sito in Bitonto in zona artigianale compresa tra via Quorchio e via dei Corridori (nel catasto terreni del comune di BITONTO al Foglio 37 particelle 1157 E 1158).**

**INDICE**

PREMESSA .....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	4
1.2 UTILIZZO ATTUALE .....	4
1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE .....	4
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	5
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....	5
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	5
<b>2.2.1 GENERALITÀ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>6</b>
2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	6
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	6
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	6
3.2 SCOPO DELLA STIMA .....	8
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	8
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH	11
3.4.1 <i>INDAGINE DI MERCATO.....</i>	<i>13</i>
3.4.2 <i>TABELLA DI COMPARAZIONE.....</i>	<i>21</i>
3.4.3 <i>TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI O MARGINALI .....</i>	<i>23</i>
3.4.4 <i>TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA.....</i>	<i>24</i>
3.5 CANONE LOCATIVO DI MERCATO .....	26
3.5.1 <i>Determinazione del canone locativo di mercato.....</i>	<i>26</i>
3.5.2 <i>Scelta del saggio di capitalizzazione .....</i>	<i>26</i>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>28</b>
ALLEGATI .....	31

## PREMESSA

La Prefettura di Bari – Ufficio Territoriale del Governo – con nota iniziale prot. 24733 del 02/03/2020 ha chiesto a quest’Ufficio la determinazione del valore di mercato e la quantificazione del canone di affitto di un suolo edificabile sito nel Comune di Bitonto ed iscritto nel Catasto Terreni al fg. 37 p.lle 1157 e 1158, acquisito al prot. 27169 del 02/03/2020 di proprietà del Fondo Edifici di Culto.

Quest’Ufficio ha fatto seguire la proposta dell’offerta di prestazione valutativa, ai fini della successiva stesura dell’accordo di collaborazione disciplinante le attività estimali, corredata dai tempi di esecuzione (rif.to nota prot. 40578 del 27/04/2020).

La Prefettura di Bari, pertanto, con nota prot. n. 61479 del 27/04/2021, acquisita al prot. n. 64186 del 28/04/2021, ha condiviso gli elementi per la stesura del predetto Accordo di collaborazione, allegando allo stesso, certificato di destinazione urbanistica rilasciato Comune di Bitonto in data 22/04/2021. Con successiva lettera prot. n. 172362 del 20/12/2021 ne ha inviato un esemplare sottoscritto dal Dirigente preposto dal FEC, dott.ssa Rita Guida, sottoscrivendo con quest’Ufficio un *“Accordo di collaborazione per la sola perizia e la quantificazione del canone annuo attuale degli immobili sopra indicati, al fine di consentire al Fondo Edifici del Culto l’alienazione o l’affitto”*, acquisita al n. 202202 del 20/12/2021.

A seguito di una precedente richiesta da parte dell’Ente committente per la determinazione del canone enfiteutico annuo all’attualità dei suoli in oggetto, quest’Ufficio ha effettuato in data 15/11/2017 un sopralluogo per i necessari accertamenti tecnici; avvalendosi del Sistema informativo Territoriale di quest’Agenzia, di Google Earth e Street view, non sono emersi nuovi elementi sullo stato dei luoghi descritto nella relazione di stima inviata con prot. n. 158004/RU del 21/12/2017.

Si redige pertanto la presente relazione di stima riportando gli elementi descrittivi del suindicato elaborato estimale.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di un suolo edificabile, a destinazione produttiva, sito in località periferica del Comune di Bitonto, in zona artigianale dell'abitato compresa tra via Quorchio e via dei Corridori.

Il suolo dista dal centro cittadino circa 1 km e si raggiunge percorrendo agevoli strade comunali asfaltate sino al comprensorio delimitante la maglia di P.R.G. in cui ricade. Il terreno è esteso complessivamente mq 1.480 e presenta forma pressoché rettangolare, con il lato orientato a est (in prossimità del quale è posizionata una cisterna interrata di acqua meteorica) parzialmente confinante con opificio limitrofo, non completato nella sua costruzione.

La delimitazione sia del confine est che ovest è eseguita mediante una fila di tufi di altezza pressoché radente il livello dello strato di terreno attivo.

### 1.2 UTILIZZO ATTUALE

Attualmente il suolo è incolto con vegetazione spontanea e presenta ancora l'originaria utilizzazione agraria caratterizzata da alberi di ulivo, intervallati da piante da frutto, con ampi spazi privi di coltura.

### 1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

I beni oggetto di stima sono identificati nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto secondo quanto riassunto nella seguente tabella:

Foglio	Particella	qualità	classe	Superficie (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
37	1157	Uliveto	2	303	1,72	1,25
37	1158	Uliveto	2	1.097	6,23	4,53
		Pascolo	2	80	0,06	0,03

Per una superficie catastale complessiva di **1.480 mq.**

Le particelle risultano tutte intestate negli atti catastali in ditta:

AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Bitonto  
CF. 00000000018 proprietà 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 Bitonto è il Piano Regolatore Generale e relative NTA, approvato con atti di Giunta Regionale n. 2263/2003 e n. 1015/2005.

#### 2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione urbanistica rilasciatoo in data 22/04/20121 dal Comune di Bitonto allegato alla nota del 27/04/2021 prot. 61479/R.U.) gli appezzamenti di terreno contraddistinti dal fg. 37 p.lle 1157 e 1158, hanno la seguente tipizzazione:

FOGLIO	PARTICELLE	DESTINAZIONE URBANISTICA	ART .NTA DI P.R.G.
37	1157-1158	<b>"ZONA D1 –ARTIGIANATO E PICCOLE INDUSTRIE"</b>	<b>19</b>

### 2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le norme che regolano l'attività edilizia nella zona dove sono posizionati i terreni sono disciplinate dalle N.T.A. di cui al vigente P.R.G., si evidenzia che con successivo aggiornamento alla Variante normativa (D.G.R. Puglia n. 176 del 16/02/2015 – BURP n. 40 del 23/03/2015), è stato approvato il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale; le prescrizioni sono riassunte nel modo seguente:

#### **Art. 19 – ZONE OMOGENEE “D”**

Nell'ambito delle predette zone viene confermato il P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973. Nelle zone “D” per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., Piani di Lottizzazione, P.I.P., Piani di Comparto. Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.

#### **ZONE “D/1”**

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a)** indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;
- b)** area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;
- c)** densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;
- d)** altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);
- e)** distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00.

Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.

Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per Artigianato e Piccole Industrie) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi non dovrà superare il valore di 30 mt.

### 2.3 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 similari al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari 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.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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 quello di determinare il valore di mercato e la quantificazione del canone di affitto annuo del suolo in argomento al fine di un eventuale alienazione.

### 3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi del mercato di segmento immobiliare di appartenenza degli immobili in stima facendo 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.

Nell'ambito del settore residenziale, che è quello più rappresentativo dell'andamento generale del mercato immobiliare, di cui rappresenta la quota maggiore, l'O.M.I. conduce ulteriori analisi riferite ai diversi mercati territoriali.

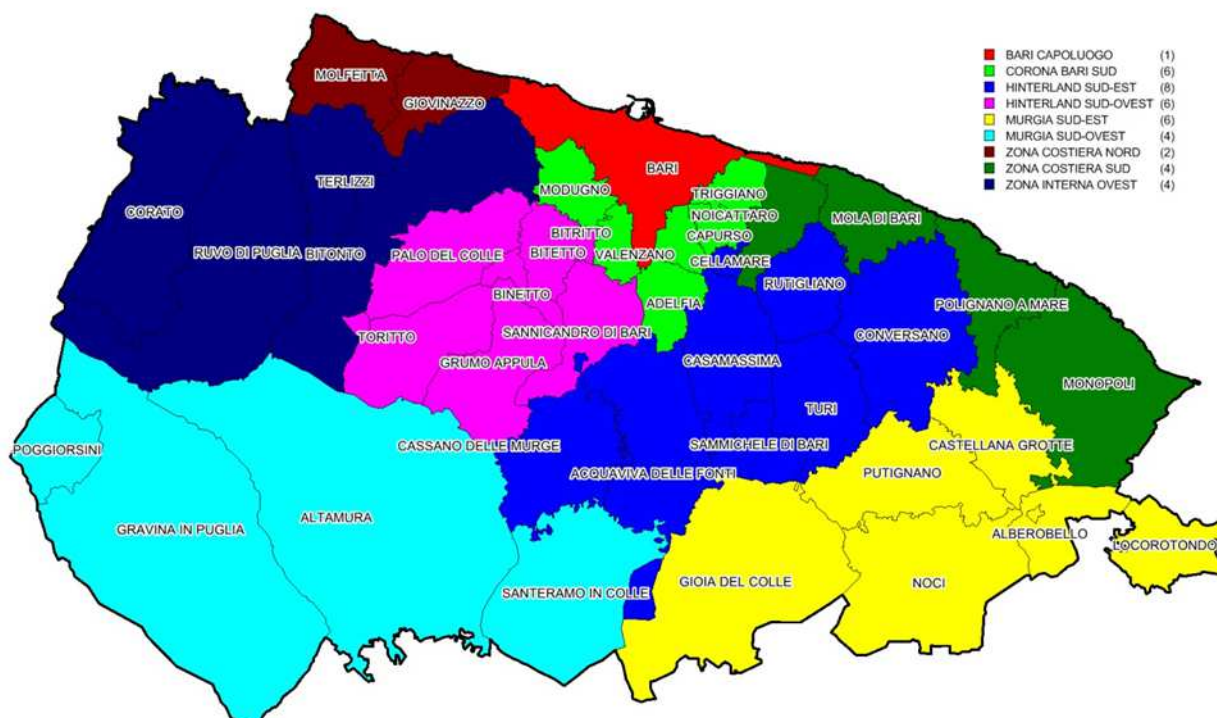
Nel nostro caso tale analisi trova espressione nel "FOCUS provinciale di - BARI" redatto dall'Ufficio Provinciale Territorio di Bari, la cui ultima pubblicazione si riferisce al primo semestre 2021, in collaborazione con il predetto Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Di seguito è illustrata l'analisi della composizione, della dinamica e dell'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bari, suddivisa in 8 macro-aree più il capoluogo di provincia, create come aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Le macro-aree provinciali qui di seguito elencate e rappresentate nella fig. 1:

1. Macro-area Bari Capoluogo;
2. Corona Bari sud (6 comuni);
3. Hinterland sud-est (8 comuni);
4. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
5. Murgia sud-est (6 comuni);
6. Murgia sud-ovest (4 comuni);
7. Zona costiera nord (2 comuni);
8. Zona costiera sud (4 comuni);
9. Zona interna ovest (4 comuni).

Figura 1: Macro-aree urbane di Bari



Come evidenziato nella Tabella 1 (NTN e variazione annua per macro-area provinciale), il numero complessivo delle transazioni normalizzate, rilevato per la provincia di Bari nel I semestre 2021, è stato pari a 7.320, con una variazione tendenziale positiva del 56,0%. In tutte le macro aree provinciali si è avuta una variazione positiva che ha ribaltato il calo delle compravendite conseguente al periodo di crisi da Coronavirus.

Tabella 1: NTN e variazione per macro-area urbana

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2021	NTN Variazione % 1°sem 2020 / 1°sem 2021	Quota NTN per macroarea
CORONA BARI SUD	556	19,6%	7,6%
HINTERLAND SUD EST	719	49,3%	9,8%
HINTERLAND SUD OVEST	335	35,9%	4,6%
MURZIA SUD EST	654	49,8%	8,9%
MURZIA SUD OVEST	829	112,2%	11,3%
ZONA COSTIERA NORD	509	58,1%	7,0%
ZONA COSTIERA SUD	726	74,3%	9,9%
ZONA INTERNA OVEST	903	48,9%	12,3%
<b>Macro-area con capoluogo</b>	<b>2.089</b>	<b>57,5%</b>	<b>28,5%</b>
<b>Provincia di Bari</b>	<b>7.320</b>	<b>56,0%</b>	<b>100,0%</b>

Le variazioni delle quotazioni medie in tutta la provincia (tabella 2), sono risultate poco significative, pertanto non hanno registrato alcun incremento.

Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macro area provinciale

Macro-aree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2021	Quotazione media Variazione % 2°sem 2020 / 1°sem 2021
CORONA BARI SUD	1.237	0,0%
HINTERLAND SUD EST	1.003	0,0%
HINTERLAND SUD OVEST	1.015	0,0%
MURGIA SUD EST	1.010	0,0%
MURGIA SUD OVEST	959	-0,3%
ZONA COSTIERA NORD	1.400	0,0%
ZONA COSTIERA SUD	1.613	0,0%
ZONA INTERNA OVEST	1.204	-0,5%
<b>Macro-area con capoluogo</b>	<b>1.665</b>	<b>0,1%</b>
<b>Provincia di Bari</b>	<b>1.301</b>	<b>0,0%</b>

Il suolo oggetto di valutazione ricade in zona OMI E1, posizionata in fascia SUBURBANA per la quale si rileva una sufficiente dinamicità nel mercato di compravendite con riferimento di un arco temporale che va dagli anni 2017 al 2021, periodo che si è ritenuto sufficiente per comprendere l'andamento generale del mercato immobiliare relativamente al mercato di suoli a destinazione "D/1 Artigianato e Piccole Industrie" (Zona PIP).

### 3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH

Atteso lo scopo della stima si opererà determinando il più probabile valore di mercato con metodologia diretta.

In particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento 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.

La procedura derivata dal *Market Comparison Approach* che si è scelto di adottare consta delle seguenti fasi:

**A - Indagine di mercato**, effettuata ricercando:

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

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

**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*). Queste sono sinteticamente riassumibili in:

*Localizzazione di dettaglio*, caratteristica significativa in quanto all'interno della zona OMI di ubicazione dell'immobile si distinguono micro aree particolarmente ricercate, per possibilità immediata di intervento edilizio diretto, ovvero degradate;

*Accessibilità*, caratteristica che fa emergere l'aspetto legato alla fruizione dell'immobile;

*Forma del terreno*, caratteristica che distingue il terreno agricolo dal lotto da edificare;

---

<sup>1</sup> 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.
- La rilevazione dei prezzi di compravendita dei terreni - effettuata, nell'ambito della medesima zona omogenea, in funzione della destinazione urbanistica (edificabile o agricola) e delle caratteristiche (presenza/assenza di concessione edilizia o tipo di coltura attuata) dei terreni, allo scopo di individuare, nell'ambito di ciascuna classificazione, il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita per metro cubo disponibile (nel caso dei terreni edificabili) ovvero per ettaro (nel caso dei terreni agricoli).

*Giacitura del terreno*, caratteristica che definisce la pendenza del terreno.

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

**D - Stima dei prezzi impliciti** 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;

**E - Determinazione del valore di** mercato richiesto, attraverso:

- a. la stima – attraverso i prezzi impliciti – dei valori di mercato dei *comparables* "corretti" variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del *subject*,
- b. il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,
- c. la eliminazione dei *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 INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato è stata condotta relativamente ad atti di compravendita di suoli ubicati nello stesso Comune di Bitonto con medesima destinazione urbanistica, aventi caratteristiche geometriche e accessibilità simili o assimilabili a quelli in oggetto di stima. In particolare, sono stati presi a riferimento suoli con stessa destinazione urbanistica, nelle immediate vicinanze (stesso comparto), e che sono stati oggetto di compravendita anche se in epoca diversa; quest'ultimo elemento di disomogeneità viene contemperato dalla stasi dei prezzi del mercato immobiliare dei suoli registratasi in questi ultimi anni, tanto da far ritenere ininfluenza un riallineamento temporale dei valori unitari dei comparabili rispetto alla data di stima del suolo in valutazione.

Si riportano di seguito i dati tecnico economici dei *comparables* di riferimento, che verranno assunti ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, nonché la **Scheda degli Elementi di Comparazione. (TAB. A – "Immobili in comparazione")**.

Essa contiene 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.

Non riscontrando sufficiente dinamicità di locazioni di suoli simili, si determinerà il canone di locazione richiesto in modo "indiretto", dapprima determinando il più probabile valore di mercato del suolo in argomento e, successivamente, applicando allo stesso un opportuno saggio di rendimento.

**Beni di confronto (comparables) selezionati:**

Comparabile C <sub>a</sub>	
<b>Fonte:</b> Compravendita	
<b>Estremi dell'atto:</b> Repertorio n.26532/10242 notaio Alberto Scafarelli in Altamura	
<b>Prezzo (€):</b> 90.000,00	
<b>Data dell'atto:</b> 28/04/2021	
<b>Comune:</b> Bitonto	
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>
	<b>Numero civico</b>
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>
	<b>Foglio</b>
	<b>Particella</b>
	<b>Subalterno</b>
<b>Destinazione Urbanistica/Descrizione:</b>	
<p>Dal certificato di Destinazione Urbanistica del suolo rilasciato dal Comune di Bitonto in data 13/04/2021 e allegato all'atto sotto la lettera "A", la destinazione urbanistica è: "D1 Artigianato e Piccole Industrie art. 19":</p> <p>Art. 19 – ZONE OMOGENEE "D"</p> <p>Nell'ambito delle predette zone viene confermato il P.I.P. (Piano per gli Insiediamenti Produttivi), approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973. Nelle zone "D" per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., Piani di Comparto. Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.</p> <p>ZONE "D/1"</p> <p>Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;  b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;  c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;  d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);  e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00.</p> <p>Per ciascun insediamento e consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.</p> <p>Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per Artigianato e Piccole Industrie) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi non dovrà superare il valore di 30 mt. Il contesto in cui ricade può ritenersi normale come pure l'accessibilità. Superficie complessiva 1.107 mq.</p>	



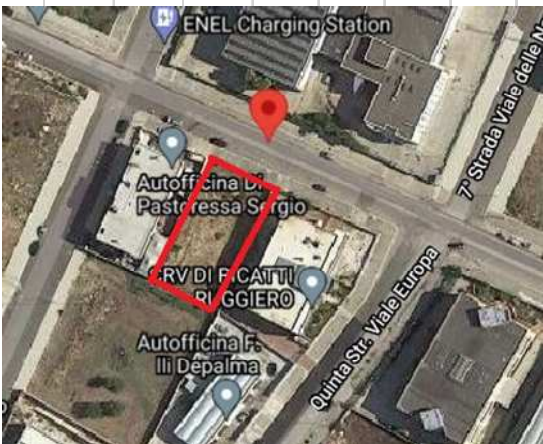

Comparabile C <sub>b</sub>		
<b>Fonte:</b> Compravendita		
<b>Estremi dell'atto:</b> Repertorio n. 39223/19690 notaio Roberto Berardi in Terlizzi		
<b>Prezzo (€):</b> 162.914,78		
<b>Data dell'atto:</b> 27/07/2017		
<b>Comune:</b> Bitonto		
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Quinta Str.Viale Europa
	<b>Numero civico</b>	Lotti 158 e 163
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	37
	<b>Particella</b>	946 - 948 -949
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione Urbanistica/Descrizione:</b>		<p>Dal certificato di Destinazione Urbanistica del suolo rilasciato dal Comune di Bitonto in data 10/02/2017 e allegato all'atto sotto la lettera "B", la destinazione urbanistica è: "D1 Artigianato e Piccole Industrie art. 19":</p> <p>Art. 19 – ZONE OMOGENEE "D"</p> <p>Nell'ambito delle predette zone viene confermato il P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973. Nelle zone "D" per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., Piani di Comparto. Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.</p> <p>ZONE "D/1"</p> <p>Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;  b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;  c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;  d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);  e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00.</p> <p>Per ciascun insediamento e consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.</p> <p>Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per Artigianato e Piccole Industrie) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi non dovrà superare il valore di 30 mt. Il contesto in cui ricade può ritenersi normale, l'accessibilità risulta buona. Superficie complessiva 2.788 mq.</p>



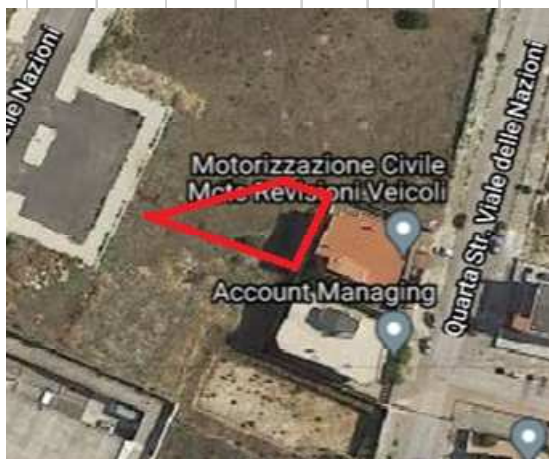


Comparabile C <sub>c</sub>		
<b>Fonte:</b> Compravendita		
<b>Estremi dell'atto:</b> Repertorio n. 17188/10142 notaio Roberto Demichele in Bitonto		
<b>Prezzo (€):</b> 63.949,13		
<b>Data dell'atto:</b> 19/12/2018		
<b>Comune:</b> Bitonto		
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale delle Nazioni
	<b>Numero civico</b>	Lotto 16
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	37
	<b>Particella</b>	665 - 1184 - 1022
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione Urbanistica/Descrizione:</b>		<p>Dal certificato di Destinazione Urbanistica del suolo rilasciato dal Comune di Bitonto in data 13/12/2018 e allegato all'atto sotto la lettera "B", la destinazione urbanistica è: "D1 Artigianato e Piccole Industrie art. 19":</p> <p>Art. 19 – ZONE OMOGENEE "D"</p> <p>Nell'ambito delle predette zone viene confermato il P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973. Nelle zone "D" per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., Piani di Comparto. Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.</p> <p>ZONE "D/1"</p> <p>Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;  b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;  c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;  d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);  e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00.</p> <p>Per ciascun insediamento e consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.</p> <p>Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per Artigianato e Piccole Industrie) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi non dovrà superare il valore di 30 mt. Il contesto in cui ricade può ritenersi normale, buona l'accessibilità. Superficie complessiva 890 mq.</p>



Comparabile C <sub>q</sub>		
<b>Fonte:</b>		
Compravendita		
<b>Estremi dell'atto:</b>		
Repertorio n. 18640/11182 notaio Roberto Demichele in Bitonto		
<b>Prezzo (€):</b>		
42.000,00		
<b>Data dell'atto:</b>		
11/12/2020		
<b>Comune:</b>		
Bitonto		
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale delle Nazioni
	<b>Numero civico</b>	Lotto 133
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	37
	<b>Particella</b>	1207 - 1193
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione Urbanistica/Descrizione:</b>		<p>Dal certificato di Destinazione Urbanistica del suolo rilasciato dal Comune di Bitonto in data 02/12/2020 e allegato all'atto sotto la lettera "B", la destinazione urbanistica è: "D1 Artigianato e Piccole Industrie art. 19":</p> <p>Art. 19 – ZONE OMOGENEE "D"</p> <p>Nell'ambito delle predette zone viene confermato il P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973. Nelle zone "D" per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., Piani di Comparto. Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.</p> <p>ZONE "D/1"</p> <p>Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;</li> <li>b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;</li> <li>c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;</li> <li>d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);</li> <li>e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00.</li> </ul> <p>Per ciascun insediamento e consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.</p> <p>Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per Artigianato e Piccole Industrie) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi non dovrà superare il valore di 30 mt. Il contesto in cui ricade può ritenersi normale, l'accessibilità risulta buona. Superficie complessiva 923 mq.</p>
		

Comparabile C <sub>e</sub>		
<b>Fonte:</b> Compravendita		
<b>Estremi dell'atto:</b> repertorio n. 15930/9295 notaio Roberto Demichele in Bitonto		
<b>Prezzo (€):</b> 35.700,00		
<b>Data dell'atto:</b> 03/10/2018		
<b>Comune:</b> Bitonto		
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Quarta Str.viale delle Nazioni
	<b>Numero civico</b>	Lotto 75
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	38
	<b>Particella</b>	2282
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Destinazione Urbanistica/Descrizione:</b>		<p>Dal certificato di Destinazione Urbanistica del suolo rilasciato dal Comune di Bitonto in data 27/04/2017 e allegato all'atto sotto la lettera "A", la destinazione urbanistica è: "D1 Artigianato e Piccole Industrie art. 19":</p> <p>Art. 19 – ZONE OMOGENEE "D"</p> <p>Nell'ambito delle predette zone viene confermato il P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), approvato con D.R. n. 1553 del 02/10/1973. Nelle zone "D" per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., Piani di Comparto. Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.</p> <p>ZONE "D/1"</p> <p>Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;</li> <li>b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;</li> <li>c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;</li> <li>d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);</li> <li>e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00.</li> </ul> <p>Per ciascun insediamento e consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.</p> <p>Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per Artigianato e Piccole Industrie) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi non dovrà superare il valore di 30 mt. Il contesto in cui ricade può ritenersi normale, di forma irregolare, l'accessibilità risulta poco agevole.</p> <p>Superficie complessiva mq. 595.</p>



### TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)											IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Aree Edificabili		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		0		
	Estremi	Repertorio n.26532/10242 notaio Alberto Scafarelli in Altamura		Repertorio n. 39223/19690 notaio Roberto Berardi in Terlizzi		Repertorio n. 17188/10142 notaio Roberto Demichele in Bitonto		Repertorio n. 18640/11182 notaio Roberto Demichele in Bitonto		repertorio n. 15930/9295 notaio Roberto Demichele in Bitonto		0		
	Prezzo (€)	90.000,00		162.914,78		63.949,13		42.000,00		35.700,00		0,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2021		2°/2017		2°/2018		2°/2020		2°/2018			2°/2021	
	Comune	Bitonto		Bitonto		Bitonto		Bitonto		Bitonto		0	Bitonto	
	Indirizzo	Toponimo	Traversa di Via Privata Quorchio		Quinta Str.Viale Europa		Viale delle Nazioni		Viale delle Nazioni		Quarta Str.viale delle Nazioni		0	Quarta Str.Viale Europa
		Numero civico	nc		Lotti 158 e 163		Lotto		Lotto 133		Lotto 75		0	nc
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		0	-
		Foglio	38		37		37		37		38		0	37
		Part.Ile	2462 - 4494 sub 1		946 - 948 -949		665 - 1184 - 1022		1207 - 1193		2282		0	1157 -1158
Subalterno		-		-		-		-		-		0	-	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	Superficie (mq)	1.107,00	Superficie (mq)	2.788,00	Superficie (mq)	890,00	Superficie (mq)	923,00	Superficie (mq)	595,00	Superficie (mq)	1.480,00	
	Accessibilità	Normale		Da via principale		Da via principale		Da via principale		Da via secondaria			Normale	
	Giacitura	Pianeggiante		Pianeggiante		Pianeggiante		Pianeggiante		Pianeggiante			Pianeggiante	
	Forma	Regolare		Regolare		Regolare		Regolare		Irregolare			Regolare	
	Localizzazione	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale			Normale	

### 3.4.2 TABELLA 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 nella *Tabella "B"* - *Dati* insieme alle caratteristiche quantitative, che vanno semplicemente trascritte. Ne deriva quanto segue:

**TABELLA "B" - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE															IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		0		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			
c1	Consistenza	Superficie (mq)	1.107,00	Superficie (mq)	2.788,00	Superficie (mq)	890,00	Superficie (mq)	923,00	Superficie (mq)	595,00	Superficie (mq)	0,00	Superficie (mq)	1.480,00	
c2	Accessibilità	Normale	1,00	Da via principale	2,00	Da via principale	2,00	Da via principale	2,00	Da via secondaria	0,00	-	0	Normale	1,00	
c3	Giacitura	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	-	0	Pianeggiante	2,00	
c4	Forma	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Irregolare	0,00	-	0	Regolare	1,00	
c5	Localizzazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	Normale	1,00	

### 3.4.3 TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI O MARGINALI

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 o 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 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<sup>2</sup>. Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative è possibile approssimare il prezzo implicito stimandolo attraverso i costi complessivi da sostenere per passare da una condizione di tipo scadente a una ottimale. Per il caso in esame, come si evince dalle tabelle dei prezzi marginali, i coefficienti assegnati alle varie caratteristiche novellate in precedenza, sono stati quantificati per assegnare un peso importante alle caratteristiche qualitative dei comparabili. Tale valutazione è stata eseguita per evidenziare e ridurre le peculiari differenze esistenti tra comparabili e subject.

Nel nostro caso il mercato locale sembra apprezzare le diverse caratteristiche sulla base di prezzi impliciti calcolati come nella tabella che segue:

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE <b>K</b>	NOTE
Localizzazione di dettaglio	$K \times P'_c$	0,10	$P'_c =$ prezzo dei comparables
Giacitura	$K \times P'_c$	0,05	$P'_c =$ prezzo dei comparables
Consistenza	$K \times P'_{MIN}$	1,00	$P'_{MIN} =$ prezzo unitario minimo <sup>3</sup> dei comparables
Forma del terreno	$K \times P'_c$	0,05	$P'_c =$ prezzo dei comparables
Accessibilità	$K \times P'_c$	0,10	$P'_c =$ prezzo dei comparables

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita

<sup>2</sup> Tutti i coefficienti di ragguglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali

### Tabella "C" dei Prezzi Impliciti:

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCi	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	0
c1	Consistenza	Kc1 x p'cmin	€/mq	1,00	45,50	45,50	45,50	45,50	45,50	0,00
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	0,10	9.000,00	16.291,48	6.394,91	4.200,00	3.570,00	0,00
c3	Giacitura	Kc3XPci	€	0,05	4.500,00	8.145,74	3.197,46	2.100,00	1.785,00	0,00
c4	Forma	Kc4XPci	€	0,05	4.500,00	8.145,74	3.197,46	2.100,00	1.785,00	0,00
c5	Localizzazione	Kc5XPci	€	0,10	9.000,00	16.291,48	6.394,91	4.200,00	3.570,00	0,00

#### 3.4.4 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

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* ammissibile come risultano nelle Tabelle dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati, al fine di ottenere per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*, e che rappresenta un possibile prezzo del *subject*. 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 distorcente 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 unitario del *subject* come media dei valori dei *comparables* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame i risultati di calcolo sono stati riportati in una apposita **Tabella "D" di Valutazione e sintesi valutativa**:



**TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		0			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	373,00	16.972,91	-1.308,00	-59.518,96	590,00	26.847,24	557,00	25.345,61	885,00	40.270,86	1.480,00	0,00		
c2	Accessibilità	0,00	0,00	-1,00	-16.291,48	-1,00	-6.394,91	-1,00	-4.200,00	1,00	3.570,00	1,00	0,00		
c3	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00		
c4	Forma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.785,00	1,00	0,00		
c5	Localizzazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		16.972,91		-75.810,44		20.452,32		21.145,61		45.625,86		0,00		
	$P'_C$		90.000,00		162.914,78		63.949,13		42.000,00		35.700,00		0,00		
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		106.972,91		87.104,34		84.401,45		63.145,61		81.325,86		0,00		
1^A SINTESI	$p_C$ corretto		72,28		58,85		57,03		42,67		54,95		0,00	prezzo unitario medio	57,15
	$\Delta_{medio}\%$		26,47%		2,97%		-0,21%		-25,34%		-3,85%		0,00%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	84.582,00
2^A SINTESI	$p_C$ corretto		0,00		58,85		57,03		0,00		54,95		0,00	prezzo unitario medio	56,94
	$\Delta_{medio}\%$		0,00%		3,35%		0,16%		0,00%		-3,49%		0,00%		
	Esito 2^a sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato	Valore 2^a sintesi (€)	84.271,20

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

In base ai presupposti sopra esposti e seguendo il processo metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile fin qui descritto è pari a quanto riportato in tabella:

Tipologia	Superficie mq	Valore unitario stimato €/mq	Valore complessivo stimato in c.t. €
Suolo Edificabile	1.480	56,94	<b>84.271,00</b>

(euro ottantaquattromiladuecentosettantuno/00)

### 3.5 CANONE LOCATIVO DI MERCATO

#### 3.5.1 Determinazione del canone locativo di mercato

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

- Scelta del saggio di capitalizzazione ordinario di mercato
- Determinazione del canone annuo di locazione attraverso la formula

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

A rigore, si dovrebbe operare con saggi netti, tuttavia, poiché mediamente le spese incidono nella stessa misura sul bene in stima e su quelli analoghi utilizzati come riferimenti nella individuazione del saggio di mercato, si procederà utilizzando il saggio lordo.

#### 3.5.2 Scelta del saggio di capitalizzazione

Poiché, come accade nell'approccio reddituale, sono sufficienti piccoli scostamenti nel tasso per provocare sensibili variazioni sul valore del capitale, la determinazione del tasso di capitalizzazione è uno dei punti più delicati della procedura; in generale, viene determinato ponendo a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare con quelle riscontrabili nei mercati mobiliari, tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo. Per la determinazione del tasso di capitalizzazione in campo

immobiliare, vi è una pluralità di metodologie possibili, riconducibili sostanzialmente a due modelli:

- quello comparativo, che ricerca il saggio sinteticamente, in termini di redditività complessiva attesa;
- quelli volti a ricercare il saggio analiticamente.

Le metodologie analitiche principali, invece, utili strumenti di verifica dei dati desunti dal mercato, sono riconducibili a due tipi di approccio:

- finanziario, che pone a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari;
- additivo, che tiene conto separatamente delle diverse componenti di rischio dell'investimento.

Il sistema comparativo, basato sulla ricerca di immobili analoghi per i quali siano noti redditi operativi e valori, trova il suo limite in due criticità:

- una criticità di tipo concettuale: se è possibile individuare beni simili di cui sia noto il reddito e il prezzo, potrebbe non aver senso determinare il canone di locazione dell'immobile con metodologia indiretta partendo dal valore;
- una criticità di tipo operativo: risulta difficile reperire dati omogenei in termini di reddito per tipologia e segmento di mercato di immobile.

Tuttavia, l'analisi del mercato di riferimento va in ogni caso considerata la strada migliore per definire il rendimento immobiliare. Pertanto ai fini della valutazione in oggetto, da informazioni assunte presso operatori del settore e siti internet specializzati, si è appurato che per il segmento relativo all'immobile oggetto di stima, con riferimento ad un ambito territoriale scelto sulla base della dinamicità del mercato locale e della varietà del contesto produttivo di riferimento, il saggio di capitalizzazione lordo di mercato può variare da un minimo del 2% ad un massimo del 3%. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di che trattasi si ritiene possa adottarsi un saggio medio di capitalizzazione pari al 2,5%.

### 3.5.3 Determinazione del canone locativo di mercato

Il valore del canone di locazione annuo di mercato riferito all'attualità risulta essere dunque pari a:

$$\mathbf{C_{annuo} = V \times r = € 84.271,00 \times 0,025 = € 2.107,00 \text{ in c.t.}} \\ \text{(duemilacentosette/00)}$$

## CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si riepilogano sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato dell'area edificabile e la quantificazione del canone di locazione dell'immobile in esame.

La presente valutazione è stata richiesta nell'ambito dell'“Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare” stipulato tra la Prefettura di Bari (in rappresentanza del Ministero dell'Interno – FEC e quest'Agenzia delle Entrate), sottoscritto in data 20/12/2021 e protocollato al n. 202202 in data 20/12/2021.

Oggetto della valutazione è il suolo edificabile ubicato in Bitonto in zona artigianale compresa tra via Quorchio e dei Corridori (Zona P.I.P.) della superficie complessiva di mq 1.480 di proprietà del Fondo Edifici di Culto.

Trattasi di un fondo che presenta mutate condizioni di destinazione urbanistica (terreno agricolo divenuto suolo edificabile in quanto urbanisticamente tipizzato in zona D1 destinata ad artigianato e piccole industrie).

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

- La stima è stata eseguita con riferimento alla consistenza del bene corrispondente alla superficie catastale risultante agli atti di questo Ufficio;
- Riguardo ai presupposti metodologici per la scelta del procedimento di stima del valore di mercato attuale, si è ritenuto di poter adottare “l'approccio al mercato”. In particolare, considerata la scelta del metodo comparativo diretto, è stato 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 particolare, la stasi dei prezzi del mercato immobiliare dei suoli registratasi in questi ultimi anni, ha fatto ritenere ininfluyente un riallineamento temporale dei valori unitari dei comparabili, riferiti agli anni dal 2017 al 2021, rispetto alla data di stima del suolo in valutazione.

Per la determinazione del canone di locazione annuo, invece, si è proceduto

tramite metodologia "indiretta", applicando al valore di mercato ottenuto un opportuno saggio di rendimento.

A questo punto, seguendo tutti i processi logici e metodologici innanzi esplicitati, si è giunti così a determinare dapprima il più probabile valore di mercato del cespite, il quale, considerato libero da qualsivoglia altro onere – è pari a Euro **84.271,00 (euro ottantaquattromiladuecentosettantuno/00)**. Applicando al suddetto valore un saggio di capitalizzazione pari a 2,5% si è quantificato il **canone annuo di locazione** pari a:

**€ 2.107,00 (euro duemilacentosette/00)**

da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa ( $\pm 10\%$ ).

Riguardo ai valori così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

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

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

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

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente

quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

## RIEPILOGO VALUTAZIONE

Si riepiloga nella seguente tabella la valutazione e le consistenze dell'immobile oggetto di valutazione

TABELLA RIEPILOGATIVA FINALE							
Fg.	P.IIa	Coltura catastale	Superficie mq	Superficie complessiva mq	Valore di mercato corretto	Saggio di redditività	Canone di locazione
37	1157	Uliveto	303	1.480	€ 84.271,00	2,5%	€ 2.107,00
	1158	Uliveto	1097				
		Pascolo	80				

Bari, 01/02/2022

LA CAPO AREA  
SERVIZI ESTIMATIVI E OMI  
Stefania A. Marino  
*firmato digitalmente*

IL DIRETTORE  
Domenico Dorrello\*  
*firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Valentina Salice

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

## **ALLEGATI**

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Ortofoto aerea e inquadramento zone OMI**
- 3 Documentazione fotografica**
- 4 Documentazione fotografica**
- 5 Documentazione fotografica**



Estratto di mappa p.lle 1157-1158 del fg. 37

<b>INQUADRAMENTO CATASTALE</b>	
<b>ALLEGATO N°1</b>	<i>scala</i> ridotta
	<i>data</i> 01/02/2022





Veduta aerea del suolo oggetto di stima



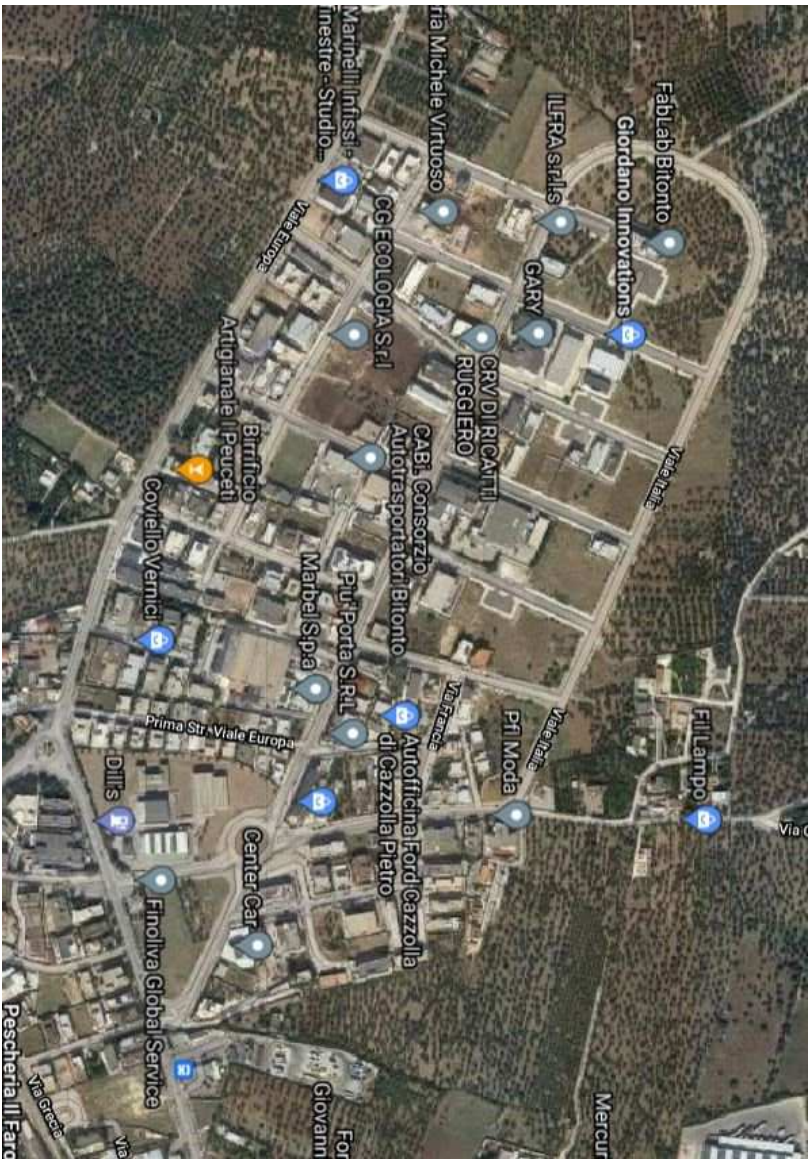
E1 – Descrizione: TRA PROV.S.SPIRITO,PROV.GIOVINAZZO,VIA QUORCHIO,ZONA ARTIGIANALE,PROV.231,PROV.PER PALO DEL COLLE

**ORTOFOTO AEREA E INQUADRAMENTO NELLA ZONIZZAZIONE O.M.I.**

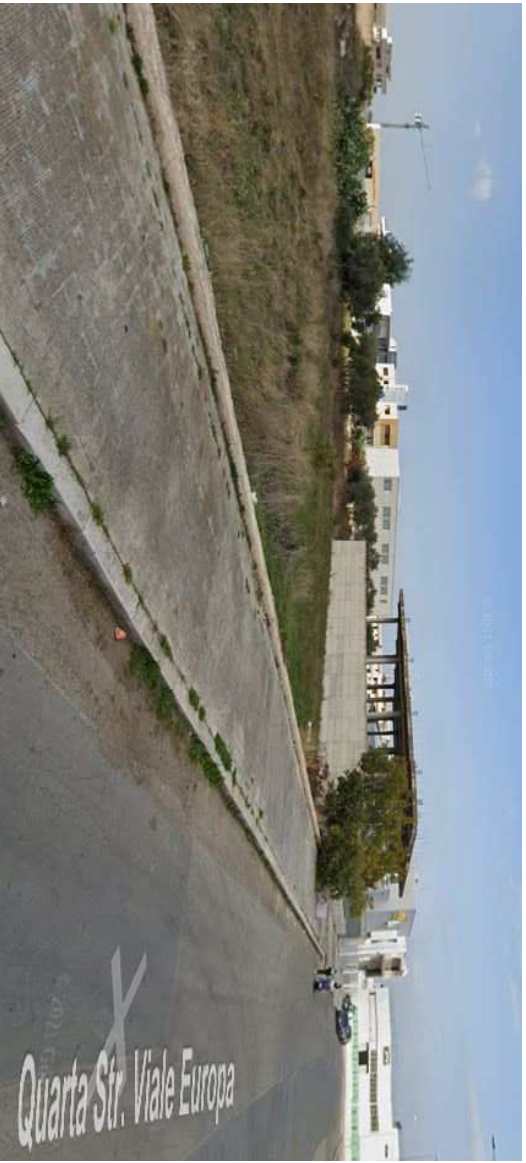
**ALLEGATO N°2**

scala ridotta

data 01/02/2022



Veduta aerea



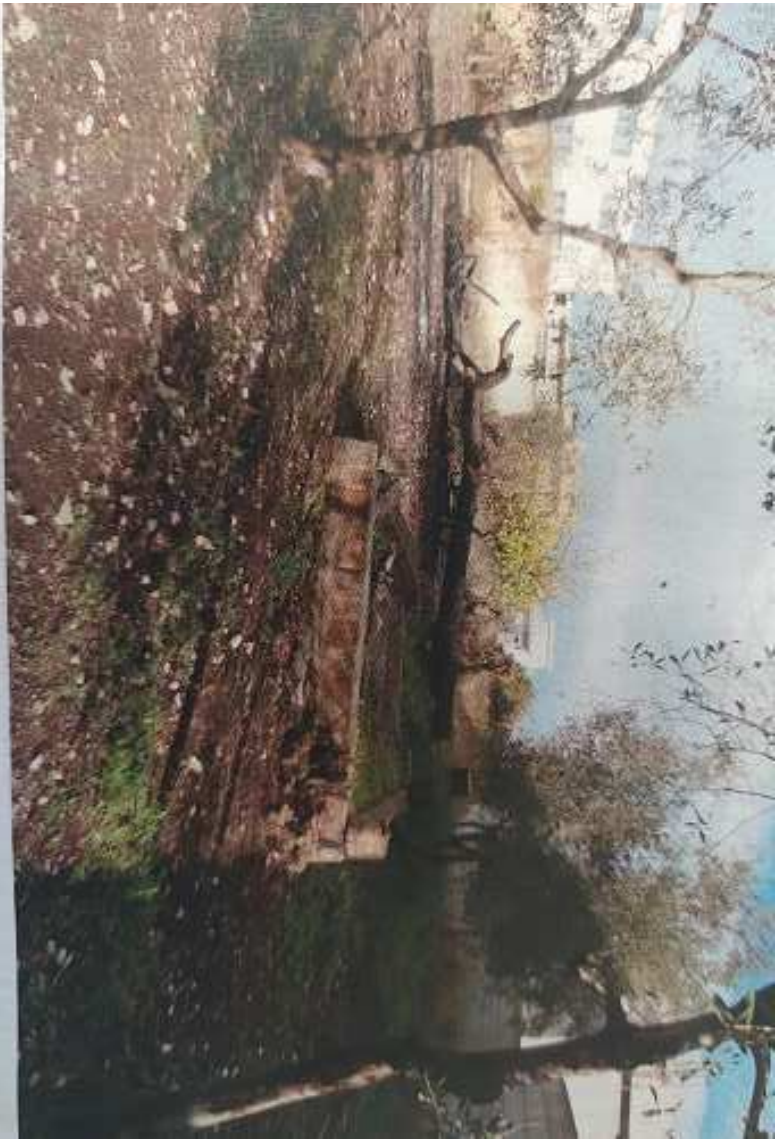
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°3	data 02/12/2020



Cisterna interrata



<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
<b>ALLEGATO N°4</b>	<i>data</i> <b>01/02/2022</b>



Cisterna interrata



Veduta dalla strada

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°5	data 01/02/2022