

OGGETTO

Valutazione immobile sito nel Comune di Giovinazzo alla Strada Statale n.16 censito al CT con fg 9 particelle 29 – 42 – 44 - 45 di proprietà dell’Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.



INDICE

PREMESSA	3
1 . DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO 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 CERTIFICATI DI CONFORMITÀ	5
2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	5
2.4 STRUMENTI E ZONE URBANISTICHE.....	5
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: PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH.....	9
CONCLUSIONI	16
ALLEGATI.....	18

PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana ha stipulato con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – un accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, acquisito al prot. 66076 del 21/05/2019.

Tale accordo prevede la determinazione del più probabile valore di mercato di suoli destinati a “Zona per attività primaria di tipo E1” al fine di un'eventuale alienazione degli stessi. In data 11/07/2019 si è provveduto ad effettuare il sopralluogo ed i necessari accertamenti tecnici per rilevare lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima, in assenza in loco di referenti dell'Ente.

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il terreno, di natura agricola, oggetto della perizia estimativa è ubicato nel Comune di Giovinazzo, sulla Strada Statale 16 in direzione per Bari, in zona sub urbana distante circa 2,5 km dal centro cittadino.

La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi, sul lato mare della SS 16, e di uliveto verso l'interno.

A confine con i terreni in esame vi sono capannoni artigianali, mentre a poche centinaia di metri è ubicato un complesso residenziale destinato a villini.

I suoli, censiti al catasto terreni con la qualità di seminativo, sono attualmente incolti; nel loro insieme hanno forma irregolare, quasi ad L, e giacitura pianeggiante.

Il lato sud, corrispondente al lato più lungo, confina per tutta la sua estensione con la Strada Statale 16, a nord con zona demaniale marittima, ad est con capannoni artigianali ed a ovest con terreni di altra proprietà. I terreni sono cintati in parte da muro a secco.

Dalla mappa catastale risulta rappresentata sulla particella 29 una costruzione di forma conica in pietra a secco, tipica delle zone rurali pugliesi, non più esistente in loco.

1.2 UTILIZZO ATTUALE

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano incolti e non utilizzati.

1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

I beni oggetto di stima, nel Catasto Terreni del Comune di Giovinazzo, sono così identificati:

Fg	p.lla	superficie mq	qualità	classe	R.A	R.D.
9	29	13.669	seminativo	3	49,42	81,18
9	42	3.633	seminativo	2	14,07	31,90
9	44	3.586	seminativo	2	13,89	31,48
9	45	3.387	seminativo	2	13,12	29,74

in ditta “ ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA” 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 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.

2.3 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.

2.4 STRUMENTI E ZONE URBANISTICHE

Dal certificato del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giovinazzo, rilasciato in data 30/09/2019, il suolo oggetto di valutazione risulta ricadere, in base al vigente Piano Regolatore Generale, in **Zona per attività primaria di tipo “EI”**, con le seguenti prescrizioni:

Sf – superficie fondiaria minima (lotto direttamente pertinente all’edificio): mq. 4.600

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria: 0,06 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinati alla residenza e 0,03 mc/mq destinati ad attività produttive e di servizio per la produzione utilizzabili con la presentazione di un piano di utilizzazione aziendale che sulla base dei risultati colturali che si intendono perseguire evidenzia la indispensabilità delle nuove costruzioni;

H – altezza massima: ml 8 salvo costruzioni prospicienti;

Dc – distanza dai confini: min. ml 10;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds – distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: secondo D.M. 1/4/1968 n.1404, con minimo

assoluto di ml 20.

Per le aziende con terreni confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, ai soli fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità.

In tale zona, l'edificazione di nuove residenze, o ampliamento di quelle esistenti, comunque riferite all'intera azienda agricola, può essere utilizzata da aventi titolo a richiedere la Concessione Edilizia in condizione di salariato agricolo, coltivatore diretto, ed imprenditore agricolo.

Inoltre, nei limiti e con definizioni e prescrizioni fissate dalla Legge Regionale n. 19 dell'11/9/1986, con esclusione delle aree ricadenti nella fascia dei 300 mt dal confine del Demanio Marittimo, nelle zone boscate, ed in quelle soggette a vincolo forestale o paesaggistico, nella presente zona E1 è consentita l'installazione di serre per colture intensive ortofloricole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante, con indici e parametri di cui alla citata L.R. 19/86.

Il suolo ricade anche in "Territori costieri" (art. 142, comma 1, lettera a del D. Lgs n. 42/2004), ai sensi degli articoli 40, comma 2 e 41, comma 1, delle NTA del PPTR, nonché in "zone di interesse archeologico Pozzo Pato" (art. 142, comma 1, lettera m del D. Lgs 42/2004), ai sensi dell'art. 74, comma 2 e art. 75 comma 3, delle NTA del PPTR, giusta deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015.

Il suolo ricade anche nell'Ambito Paesaggistico "La Puglia Centrale" e nelle Figure Territoriali "La Piana Olivata del Nord Barese", nonché negli "ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative-paesaggi rurali", ex art. 76.4 delle NTE del vigente PPTR, giusta Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/2/2015; nonché lambisce tratto di strada di ulteriori contesti "strade a valenza paesaggistica" ex art. 85.1 delle NTE del ridetto PPTR.

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 allorché 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 dell'immobile 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

I suoli, pur avendo un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,06 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinati a residenza e 0,03 mc/mq destinati ad attività produttiva, sono sottoposti a vincolo paesaggistico perché all'interno della fascia costiera di 300 mt dal confine del demanio marittimo e pertanto con vincolo di inedificabilità.

Quindi, ai fini estimali la valutazione determinerà il valore complessivo degli immobili per la loro destinazione di terreni agricoli.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento a terreni aventi la qualità di seminativo.

Poiché negli ultimi anni il mercato dei terreni agricoli non ha coinvolto scambi di terreni a seminativo, la ricerca è stata ampliata a terreni coltivati ad uliveto, qualità prevalente nel Comune di Giovinazzo.

Ambito territoriale di riferimento: Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registra in generale una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli di stima.

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa 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 precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio A. Ferrucci in Giovinazzo, repertorio n. 928
Prezzo (€):		19.000,00
Data dell'atto:		24/05/2017
Comune:		Giovinazzo
Indirizzo	Toponimo	Contrada Vado del Carro
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	19
	Particella	160
	Subalterno	–
Destinazione Urbanistica:		zona per attività primaria di tipo "E1"

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio P. Consiglio in Bisceglie, repertorio n. 45820
Prezzo (€):		9.000,00
Data dell'atto:		2/04/2017
Comune:		Giovinazzo
Indirizzo	Toponimo	Contrada Pasola
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	18
	Particella	245 - 344
	Subalterno	–
Destinazione Urbanistica:		zona per attività primaria di tipo "E1"

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio M. Debiase in Bitonto, repertorio n. 3280
Prezzo (€):		14.000,00
Data dell'atto:		21/12/2018
Comune:		Giovinazzo
Indirizzo	Toponimo	Contrada Peragineto
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	27
	Particella	14
	Subalterno	–
Destinazione Urbanistica:		zona per attività primaria di tipo "E1"

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associ

Caratteristiche Terreni edificabili		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie (mq)	mq
Localizzazione	scadente	0
	normale	1
	ottima	2
Natura del terreno	scadente	0
	normale	1
	ottima	2
Giacitura	fortemente declive	0
	declive	1
	pianeggiante	2
Forma	irregolare o allungata	0
	regolare o compatta	1

Accessibilità	scadente	0
	normale	1
	ottima	2

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa

caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate:
 $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		Unità di misura	Imm. in comparazione (comparable) Ca	Imm. in comparazione (comparable) Cb	Imm. in comparazione (comparable) Cc	Immobile in stima (subject)
Terreno agricolo						
Ubicazione	Comune	testo	Giovinazzo	Giovinazzo	Giovinazzo	Giovinazzo
	toponimo	testo	Contrada Vado del Carro	Contrada Pasola	Contrada Peraginetto	SS 16
	n° civico	N°	snc	snc	snc	snc
Dati catastali	foglio	N°	19	18	27	9
	particella	N°	160	245 - 344	14	29-42-44-45
	coltura	N°	uliveto	uliveto	uliveto	seminativo
	Superficie	mq	9.974	5.398	7.705	24.275
Natura dato	atto	testo	atto	atto	atto	
	offerta					
	Notaio o agenzia	testo	A. Ferrucci	P. Consiglio	M. Debiase	
		rep.	928	45820	3280	
	data	24/05/2017	20/04/2017	21/12/2018		
Valori	Prezzo/valore	€	19.000,00	9.000,00	14.000,00	
	P/V unitario	€	1,90	1,67	1,82	
Epoca	semestre	N°	1	2	2	2
	anno	N°	2017	2017	2018	2019
Destinaz. urbanistica	Zona PRG/PUG	sigla	Agricola E1	Agricola E1	Agricola E1	Agricola E1
Localizz. di dettaglio	scadente	testo	normale	normale	normale	ottima
	normale					
	ottima					
Natura del terreno	scadente	testo	normale	normale	normale	scadente
	normale					
	ottima					
Giacitura	fortem. declive	testo	pianeggiante	pianeggiante	pianeggiante	pianeggiante
	declive					
	pianeggiante					
Forma del terreno	Irreg. o allungata	testo	regolare	regolare	regolare	irregolare
	regolare o compatta					
Accessib.	scadente	testo	normale	normale	scadente	ottima
	normale					
	ottima					

TABELLA "B" DATI

CARATTERISTICHE	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	Imm. in comparazione (comparable) Ca	Imm. in comparazione (comparable) Cb	Imm. in comparazione (comparable) Cc	Immobile in stima (subject)
Localizzazione di dettaglio	scadente	0	1	1	1	2
	normale	1				
	ottima	2				
Natura del terreno	scadente	0	1	1	1	0
	normale	1				
	ottima	2				
Giacitura	Fortem. declive	0	2	2	2	2
	declive	1				
	pianeggiante	2				
Superfici		mq	9.974	5.398	7.705	24.275
Forma del terreno	Irreg. o allungata	0	1	1	1	0
	regolare o compatta	1				
Accessibilità	scadente	0	1	1	0	2
	normale	1				
	ottima	2				

TABELLA "C" PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coeff. K	Imm. in comparazione (comparable) Ca	Imm. in comparazione (comparable) Cb	Imm. in comparazione (comparable) Cc
Localizzazione di dettaglio	K x Pci	€	0,10	1.900,00	900,00	1.400,00
Natura del terreno	K x Pci	€	0,10	1.900,00	900,00	1.400,00
Giacitura	K x Pci	€	0,10	1.900,00	900,00	1.400,00
Superfici	K x p _{MIN}	€/mq	1,67	1,67	1,67	1,67
Forma del terreno	K x Pci	€	0,10	1.900,00	900,00	1.400,00
Accessibilità	K x Pci	€	0,10	1.900,00	900,00	1.400,00



TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

CARATTERISTICHE		Unità di misura	Imm. in comparazione (comparable) Ca	Imm. in comparazione (comparable) Cb	Imm. in comparazione (comparable) Cc	Immobile in stima (subject)
Localizzazione di dettaglio	Differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	1	1	1	
	Correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1.900,00	900,00	1.400,00	
Natura del terreno	Differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	-1	-1	-1	
	Correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-1.900,00	-900,00	-1.400,00	
Giacitura	Differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	0	0	0	
	Correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	
Superficie	Differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	14.301	18.877	16.570	
	Correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	23.882,67	31.524,59	27.671,90	
Forma del terreno	Differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	-1	-1	-1	
	Correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-1.900,00	-900,00	-1.400,00	
Accessibilità	Differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	<i>n</i>	1	1	2	
	Correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1.900,00	900,00	2.800,00	
SINTESI VALUTATIVA			comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
$\Sigma \Delta Pi$	Sommatoria delle correzioni di prezzo	€	23.882,67	31.524,59	29.071,90	
$P'c$	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	19.000,00	9.000,00	14.000,00	
$P'c = Pc + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	42.882,67	40.524,59	43.071,90	MEDIA
$p'c = P'c / Ss$	Prezzo unitario corretto finale	€	1,77	1,67	1,77	€ 1,74
$\Delta \%$	Scostamento percentuale	%	2%	-4%	2%	riconciliazione
Valori unitari corretti CONCILIABILI			1,77	1,67	1,77	€ 1,74
$\Delta \%$	Scostamento percentuale		2%	-4%	2%	10%
Esito 1^ sintesi valutativa			Accettato	Accettato	Accettato	42.238,50

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

tipologia	Superficie (mq)	Valore unitario stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato in c.t. (€)
Terreno agricolo	24.275	1,74	42.000,00

(euro quarantaduemila/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 il terreno agricolo ubicato nel Comune di Giovinazzo, alla Strada Statale 16 per Bari.

Sul cespite in stima è stato effettuato sopralluogo da parte di quest'Ufficio Provinciale in data 11/07/2019.

La presente valutazione è stata richiesta nell'ambito dell' "Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate con l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in Liquidazione coatta Amministrativa 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 del bene corrispondente alla superficie catastale risultante 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 degli immobili in oggetto – liberi da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù – è stato determinato in € **42.000,00** (diconsi euro quarantaduemila/00) valore che è da considerarsi idoneo per lo scopo richiesto dall' Ente committente, nell'ambito dell'ordinaria alea estimativa.

Infine, si riporta di seguito una tabella riepilogativa del valore di mercato stimato:

tipologia	Superficie (mq)	Valore unitario stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato in c.t. (€)
Terreno agricolo	24.275	1,74	42.000,00

Bari, 07/11/2019

IL CAPO AREA
(ing. Stefania MARINO)
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(ing. Gastone LOSURDO)
firmato digitalmente

ALLEGATI

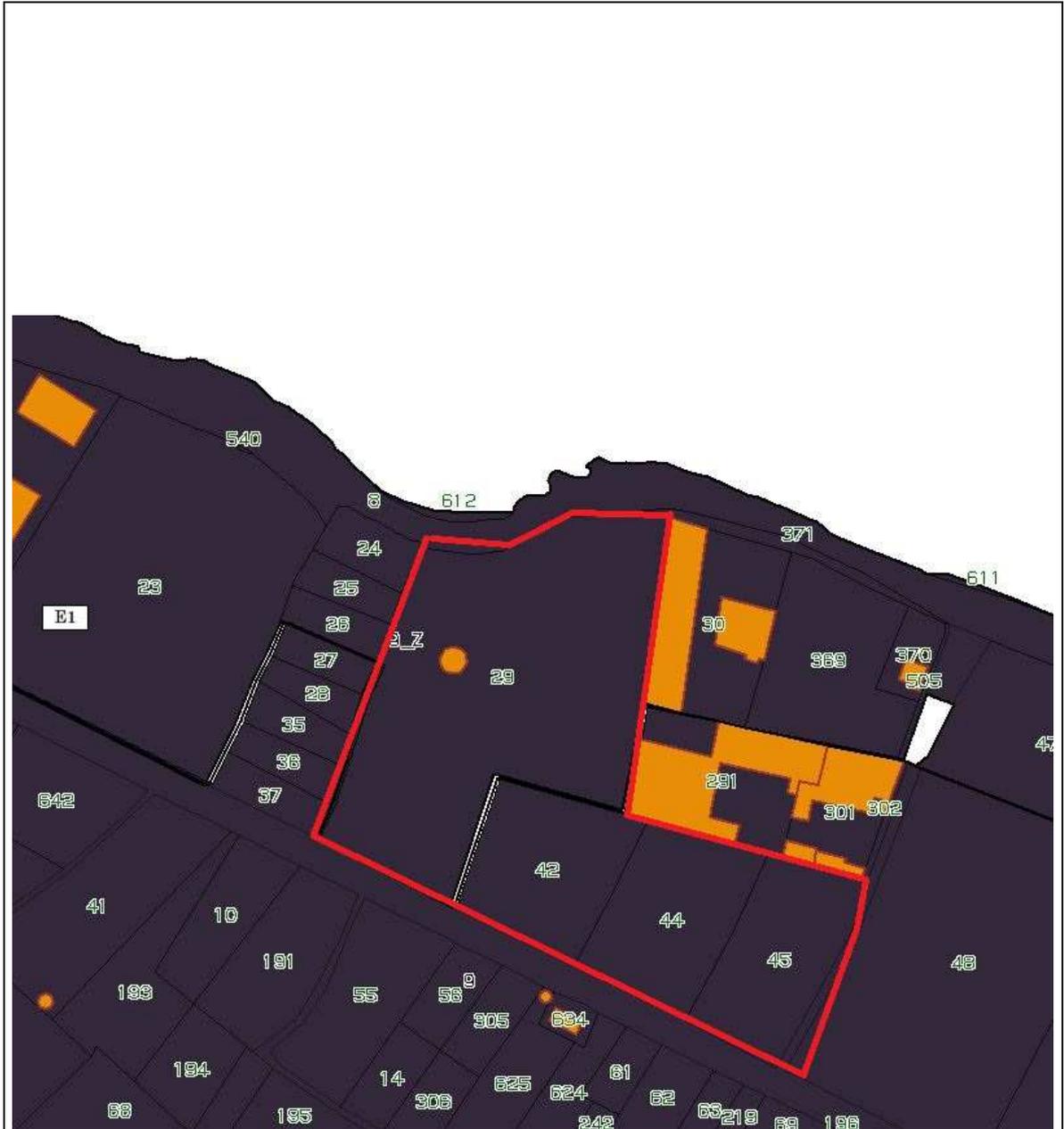
- | | |
|----------|-----------------------------------|
| 1 | Inquadramento catastale |
| 2 | Ortofoto |
| 3 | Inquadramento OMI |
| 4 | Documentazione fotografica |
| 5 | Documentazione fotografica |
| 6 | Documentazione fotografica |
| 7 | Ortofoto comparabile Ca |
| 8 | Ortofoto comparabile Cb |
| 9 | Ortofoto comparabile Cc |



INQUADRAMENTO CATASTALE fg 9 p. IIa 29-42-44-45	
<i>scala</i> ridotta	
ALLEGATO N°1	
<i>data</i>	07/11/2019



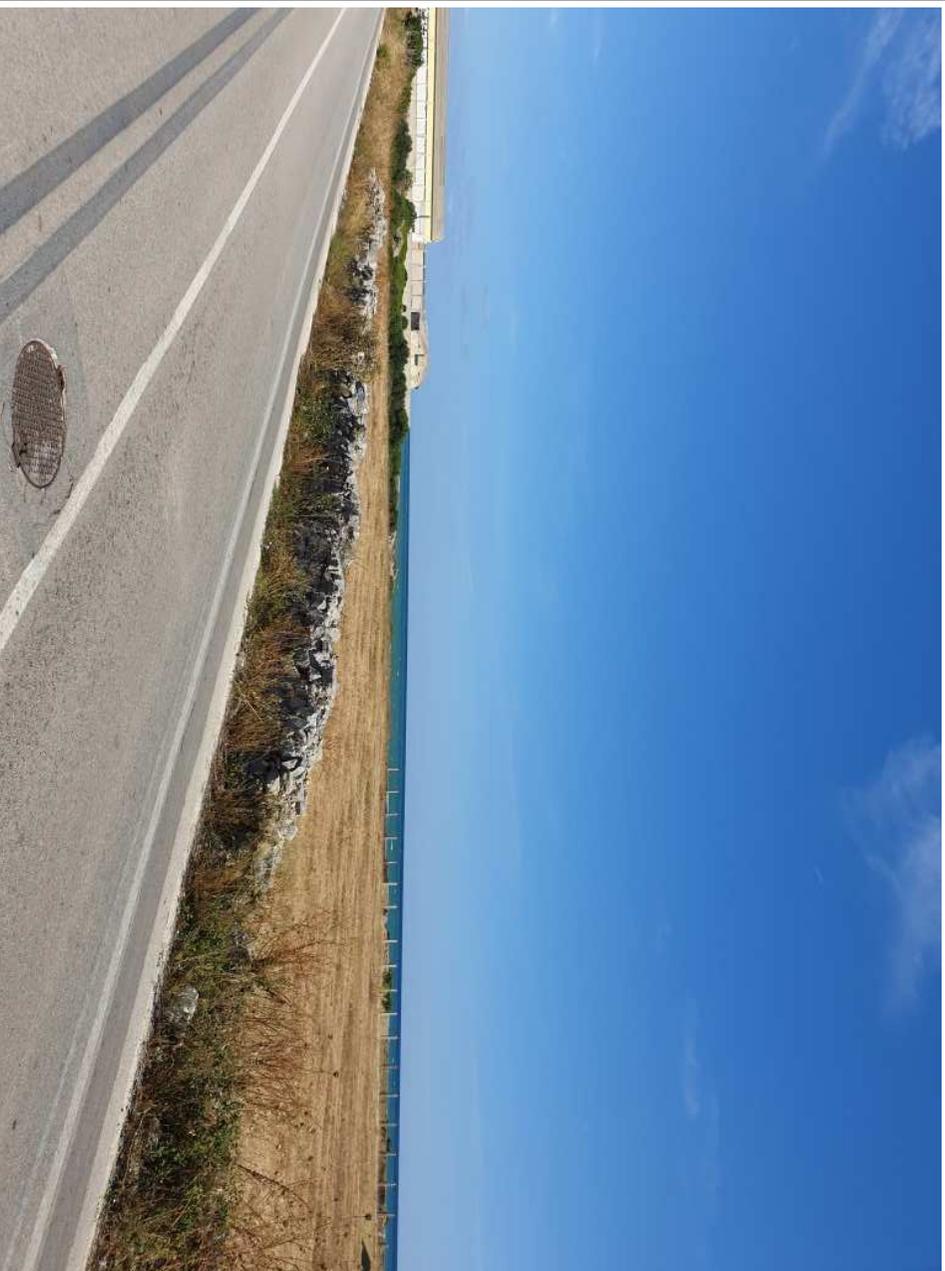
ORTOFOTO AEREA	
ALLEGATO N°2	<i>scala</i> ridotta
	<i>data</i> 07/11/2019



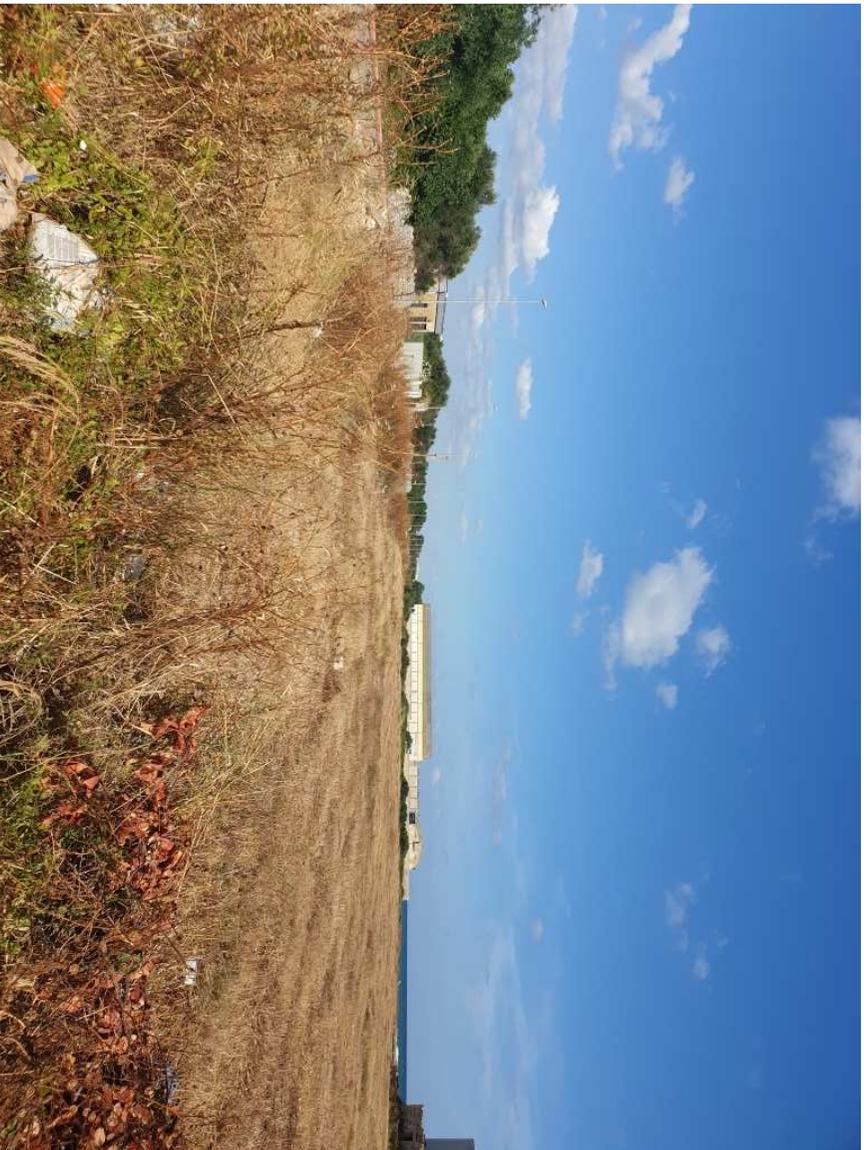
Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio
 Piazza Massari, 50– 70100 Bari tel. 0805480111 - dp.bari.up@agenziaentrate.it

		INQUADRAMENTO DELLA ZONA OMI	
		ALLEGATO N°3	<i>scala</i> ridotta
			<i>data</i> 07/11/2019

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°4	<i>data</i> 07/11/2019



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°5

data 07/11/2019

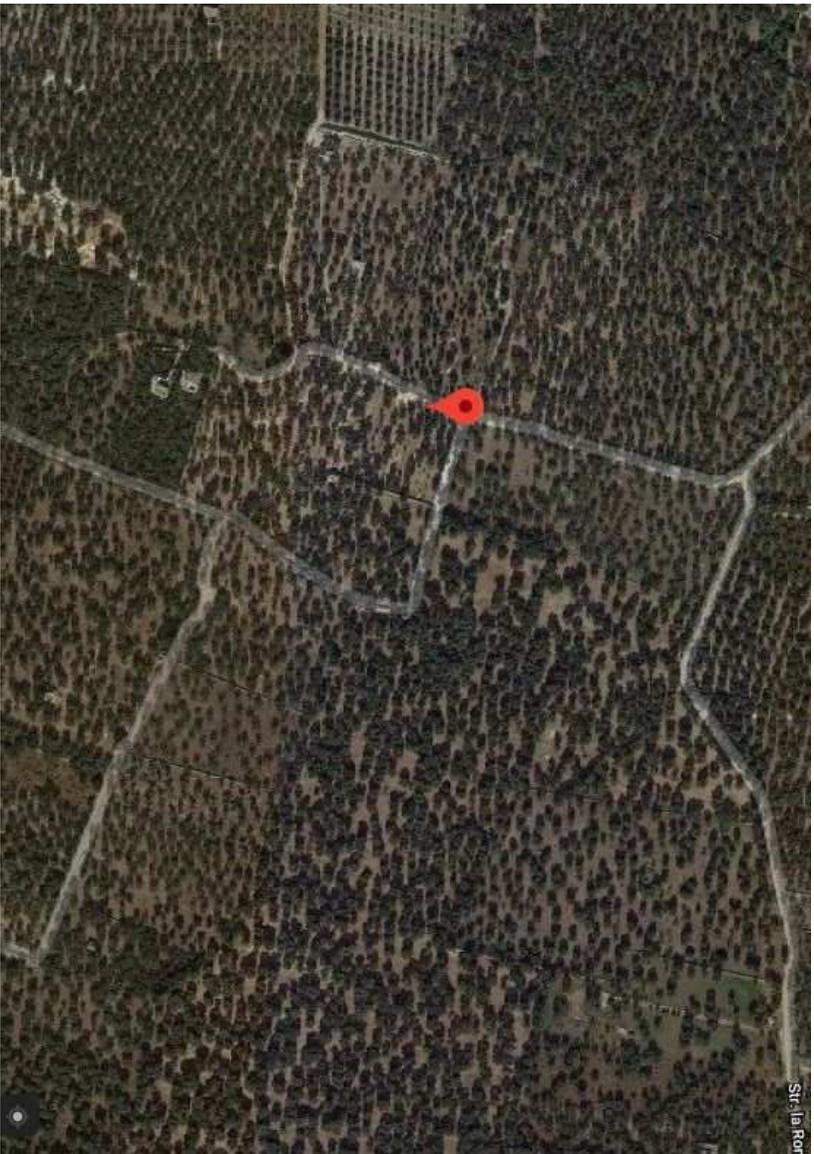


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

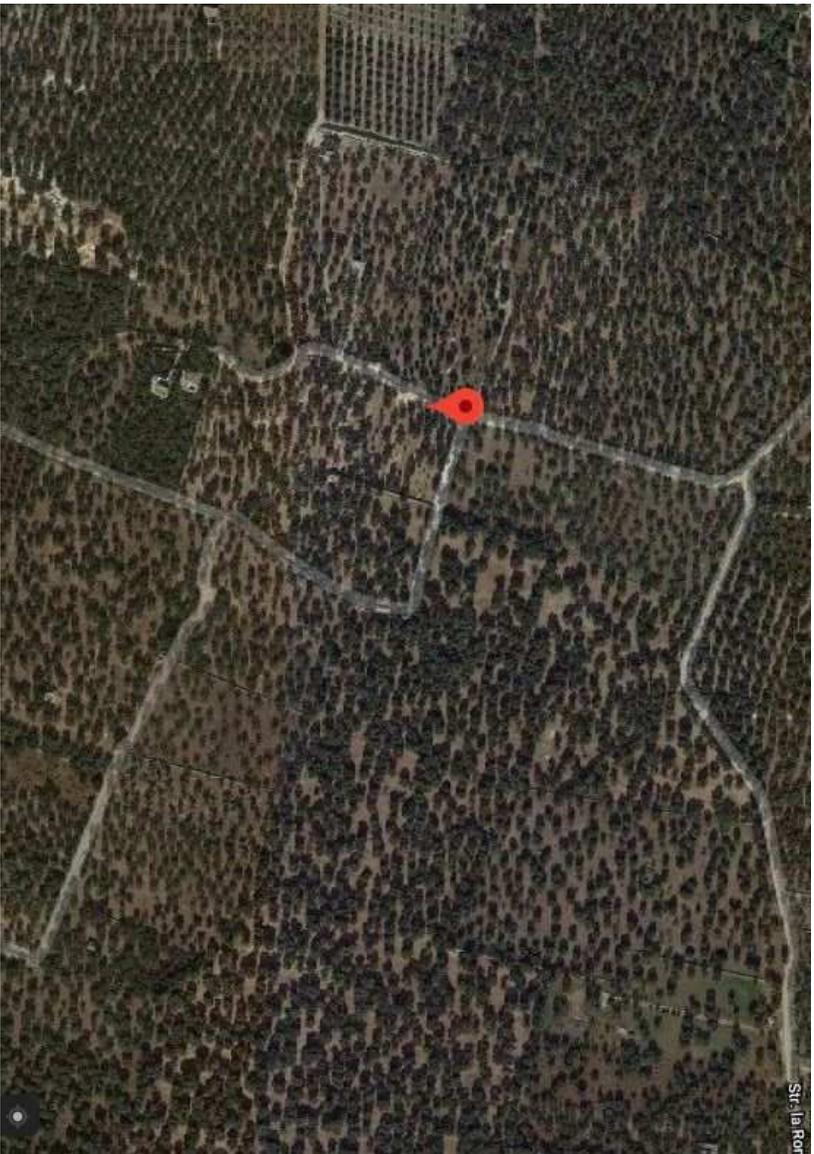
ALLEGATO N°6

data

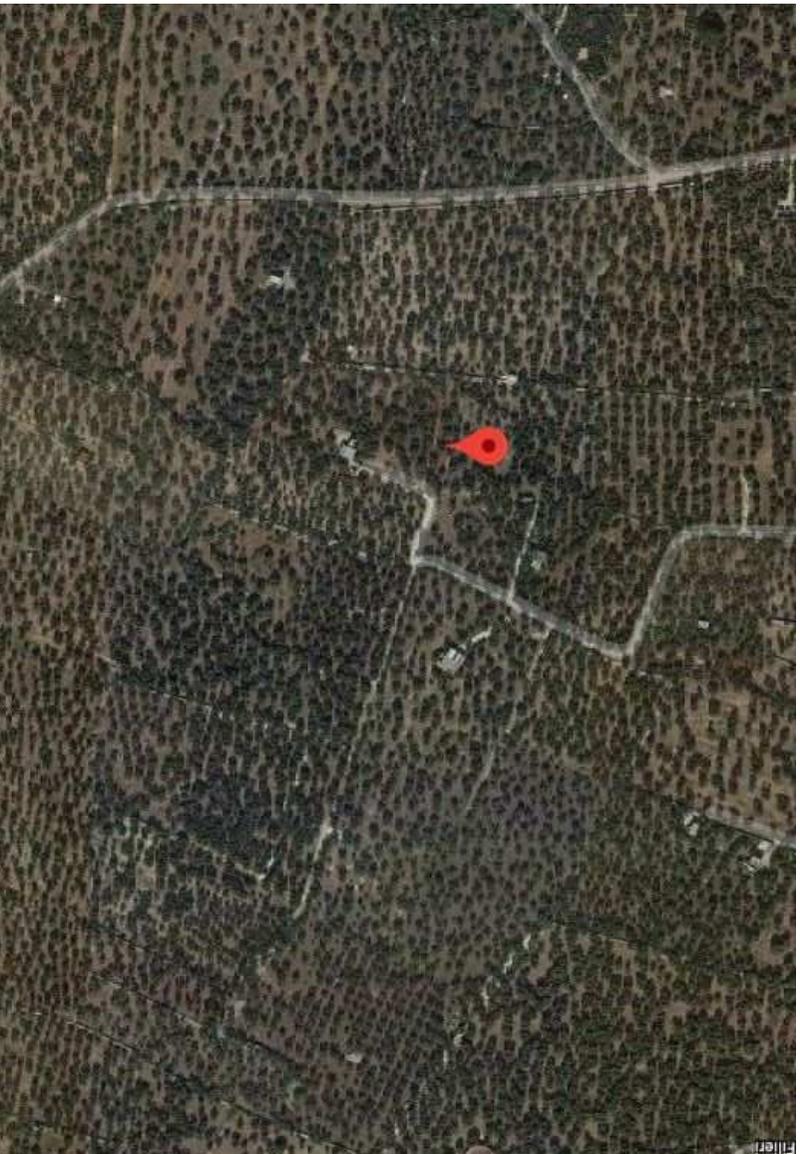
07/11/2019



ORTOFOTO COMPARABILE Ca		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
FG. 19 P.LLA 160		ALLEGATO N°7	data 07/11/2019



ORTOFOTO COMPARABILE Cp		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
FG. 18 P.LLA 245 - 344		ALLEGATO N°8	data 07/11/2019



ORTOFOTO COMPARABILE Cc		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
FG. 27 P.LLA 14		ALLEGATO N°9	<i>data</i> 07/11/2019