

TRIBUNALE DI BARI
Prima Sezione Civile
(dr Francesco FEDERICI)

Integrazione alla
Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. Civ. N. **1711/01** R.G.

Curatela Fallim.

contro

ing. Salvatore Consiglio

ord. Ing. Bari 2441

TRIBUNALE DI BARI

1^a Sezione Civile – G.I. dr Francesco FEDERICI

CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Procedimento Civile n° **1711/01** R.G. -

- CURATELA FALLIM. (attrice)

- (convenuti)

DATA DEL GIURAMENTO: 21 novembre 2005.

PREMESSA

Lo scrivente ha redatto una relazione di C.T.U. nell'ambito del presente procedimento, rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Magistrato;

"Accerti il C.T.U., previa dettagliata descrizione dello stato degli immobili per cui è causa, il valore degli stessi e predisponga nella ipotesi affermativa un progetto di divisione che tenga conto delle quote dei conviventi."

Si riportano, per comodità di lettura, le conclusioni della detta relazione di consulenza tecnica d'Ufficio:

"In estrema sintesi, lo scrivente ritiene di poter affermare, in risposta ai quesiti formulati ed ammessi dal magistrato, che:

- *il valore di mercato della nuda proprietà della villa di Via Gentile è pari a 591.000 €; i 2/3 di tale valore ammontano a 394.000 € circa;*
- *il valore di mercato della nuda proprietà dell'appartamento di Via Di Cagno è pari a 843.000 €; i 2/3 valgono 562.000 €;*
- *il valore di mercato dell'appartamento di Via Capaldi è pari a 300.000 €; 1/6 di tale valore è pari a 50.000 €; al netto delle migliorie effettuate a cura e spese della signora il valore sarebbe pari a 244.000 €, per cui 1/6 di tale importo corrisponderebbe a 41.000 €;*
- *la quota dei valori degli immobili spettante alla curatela ammonta a*

997.000 €; per soddisfare tale quota, dovrebbero andare venduti la villa e l'appartamento di Via Di Cagno, con un residuo notevole a favore dei convenuti (437.000 €);

- *si potrebbe, in alternativa, rifrazionare l'appartamento di Via Di Cagno nelle due unità immobiliari che lo costituiscono, vendendone una sola, in quanto, come in precedenza evidenziato, se si vende la più piccola, rimane un credito della curatela di 32.000 €, se si vende la più grande, rimane un credito a favore dei convenuti di 31.000 €."*

Nelle more del procedimento, poiché negli ultimi anni vi sono state variazioni elevate delle quotazioni immobiliari, la parti hanno chiesto al Magistrato di far aggiornare i conteggi per adeguarli a tali variazioni.

Nel presente elaborato lo scrivente esegue tale aggiornamento.

RISPOSTE AI QUESITI

1. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO

Lo scrivente si riporta alla relazione di CTU, salvo per alcune variazioni catastali degli immobili, rilevati dalle visure storiche aggiornate.

VILLA UNIFAMILIARE DI VIA GENTILE 81 CON GIARDINO

All'epoca della redazione della CTU la posizione catastale della villa non era ancora stata aggiornata, mentre ora risulta, per tale immobile:

- costruzione: fg 53 – p.lla 338 – **Via Gentile piani T -1-S1** - categoria **A/7** – classe **4** – consistenza **10,5 vani** – rendita **€ 2.792,74**;
- terreno: fg 53 – p.lla 338 – **ente urbano** – superficie **3.102 mq.**

La proprietà dell'immobile risulta così (erroneamente) individuata:

- Piena proprietà di
per l'intero, a partire dal 19 gennaio 2001, non è chiaro in base a quale tipo di atto (sulla visura è riportato ATTR.IDENT.NC. 6217/77 IN F. N. 338);
- fino al 19 gennaio 2001 la proprietà risultava così attribuita:

, usufruttuario per 1/2;

usufruttuaria per 1/2;

, proprietario per 6/9;

proprietario per 1/9;

, proprietario per 1/9;

proprietaria per 1/9;

(a seguito della den. succ. di _____ dece-
duta il 25.10.90, reg. a Bari in data 24.04.91, volume 1123, n. 65).

2. ELEMENTI BASE DELLA STIMA E VALORI MEDI DI STIMA

Lo scrivente, per valutare i prezzi attuali di mercato delle tre unità immobiliari, utilizza i tabulati dell'agenzia del territorio, il listino della Borsa immobiliare della CCIAA di Bari e i tabulati dell'Osservatorio immobiliare della FIAIP, mediando tra i valori ivi riportati. Le quotazioni unitarie sono applicate alle superfici commerciali delle unità immobiliari.

Secondo il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, aggiornato al 31/08/2010 (lo stralcio è allegato in copia), per la **villa**, che si trova ai margini della zona definita JAPIGIA 2, lungo la Via Gentile, nei pressi di San Giorgio, la quotazione attuale risulta pari a **1.600 € al mq.**

Per l'**appartamento di via Di Cagno**, la quotazione della zona (POGGIOFRANCO 1) risulta pari, per l'usato in buone condizioni risalente a 30+45 anni addietro (fine anni '70), a **2.500 € al mq.**

Per l'**appartamento di Via Capaldi**, le quotazioni della zona (SAN PASQUALE 1) valgono, per l'usato in buone condizioni risalente ai primi anni '60, **1.800 € al mq.**

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Terri-

torio, aggiornato al secondo semestre 2010, le quotazioni sono:

- **Zona D1 – periferica (villa Via Gentile)**, "PERIFERICA, SACRARIO CADUTI OLTREMARE, SAN MARCO" (mappa allegata) per le **abitazioni civili** in condizioni NORMALI, **tra 1.700 €/mq e 2.500 €/mq**
- **Zona C2 – semicentrale (app. Via Di Cagno)**, "VIA EINAUDI, POGGIOFRANCO, VIA S. GIORGIO" (mappa allegata), per le **abitazioni civili** in condizioni NORMALI, **tra 2.550 €/mq e 3.800 €/mq**
- **Zona B2 – centrale (app. Via Capaldi)**, "TRA LE VIE CAPRUZZI, AMENDOLA, OMODEO, JACINI, DE GASPERI, MOREA, BENEDETTO XII, PIO XII, O. FLACCO, ENNIO" (mappa allegata), per le **abitazioni civili** in condizioni NORMALI, **tra 2.000 €/mq e 2.750 €/mq;**

Tali valori unitari risalgono al 2010, ma tenendo presente che, secondo i diversi Osservatori Immobiliari (NOMISMA, Sole 24ore, Agenzia del Territorio ecc), le previsioni per il 2011 sono di stabilità ed, eventualmente, verso fine anno, di leggera ripresa, lo scrivente considera le quotazioni ancora valide all'attualità.

Per quanto attiene alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, un provvedimento del Direttore dell'Agenzia Entrate indica come calcolare il "**valore normale unitario**", a partire dalle quotazioni minima e massima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che si ottiene sulla base di alcuni fattori specifici, di seguito descritti, ossia della superficie catastale o commerciale e del livello di piano (la circolare si allega in copia). La differenza tra i valori minimo e massimo citati va aggiunta al valore minimo dopo essere stata pesata con un coefficiente K così definito:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

in cui K1 tiene conto della superficie dell'immobile, K2 del livello di piano. Nel caso in esame:

Per la **villa** si ha $K1 = 0$ (più di 150 mq) e $K2 = 0,3$ (media tra 0,2 per il piano terreno e 0,4 per il primo piano), per cui si ottiene:

$$V_{\text{unit.villa}} = 1.700_{[\text{€/mq}]} + (2.500 - 1.700)_{[\text{€/mq}]} \times (0 + 3 \times 0,3) / 4 \approx \mathbf{1.900 \text{ €/mq}}$$

Per l'appartamento di Via Di Cagno si ha $K1 = 0$ (più di 150 mq) e $K2 = 0,5$ (piano intermedio), per cui si ottiene:

$$V_{\text{unit.app.1}} = 2.550_{[\text{€/mq}]} + (3.800 - 2.550)_{[\text{€/mq}]} \times (0 + 3 \times 0,5) / 4 \approx \mathbf{3.000 \text{ €/mq}}$$

Per l'appartamento di Via Capaldi si ha $K1 = 0,3$ (tra 120 e 150 mq) e $K2 = 0,5$ (piano intermedio), per cui si ottiene:

$$V_{\text{unit.app.2}} = 2.000_{[\text{€/mq}]} + (2.750 - 2.000)_{[\text{€/mq}]} \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 \approx \mathbf{2.300 \text{ €/mq}}$$

In prima approssimazione, lo scrivente utilizza i valori medi delle zone, risultanti dalle quotazioni della Borsa Immobiliare e da quelle dell'Agenzia del Territorio, ossia

- **villa:** $(1.600 + 1.900) / 2 = \mathbf{1.750 \text{ €/mq}}$
- **appartamento Via Di Cagno:** $(2.500 + 3.000) / 2 = \mathbf{2.750 \text{ €/mq}}$
- **appartamento Via Capaldi:** $(1.800 + 2.300) / 2 = \mathbf{2.050 \text{ €/mq}}$.

Le pertinenze delle unità immobiliari vengono stimate con parametri di riduzione rispetto alle cifre sopra riportate, come desumibile dalla Legge per l'Equo Canone, adattati alle realtà in esame.

Per le superfici, lo scrivente utilizza i valori riportati nella CTU.

Villa di Via Gentile

Per la villa si ha, in prima approssimazione, con la superficie commerciale di 418,92 mq, un valore di stima pari a:

$$V_{m\text{villa}} = 1.750 \text{ €/mq} \times 418,92 \text{ mq} \approx \mathbf{733.000 \text{ €}}$$

Appartamento di Via V. Di Cagno

L'appartamento ha una superficie commerciale calcolata pari a 348,25 mq, per cui il valore di stima risulta pari a:

$$V_{m\text{app.DI Cagno}} = 2.750 \text{ €/mq} \times 348,25 \text{ mq} \approx \mathbf{958.000 \text{ €}}$$

Appartamento di Via Capaldi

L'appartamento ha una superficie commerciale calcolata pari a 348,25 mq, per cui il valore di stima risulta pari a:

$$V_{m\text{app.Capaldi}} = 2.050 \text{ €/mq} \times 125,75 \text{ mq} \approx \mathbf{258.000 \text{ €}}$$

3. STIMA EFFETTIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Lo scrivente, per passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi, ha utilizzato alcuni coefficienti che permetteranno di valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, dettagliatamente descritti nella CTU e che si riconfermano:

Ubicazione:

$$C_{U\text{villa}} = 0,90 \quad - \quad C_{U\text{app.DI Cagno}} = 1,00 \quad - \quad C_{U\text{app.Capaldi}} = 1,05.$$

Vetustà e tipologia

$$C_{V\text{villa}} = 0,95 \quad - \quad C_{V\text{app.DI Cagno}} = 0,95 \quad - \quad C_{V\text{app.Capaldi}} = 0,95.$$

Funzionalità

$$C_{F\text{villa}} = 1,10 \quad - \quad C_{F\text{app.DI Cagno}} = 1,10 \quad - \quad C_{F\text{app.Capaldi}} = 0,95$$

Qualità delle finiture

$$C_{Q\text{villa}} = 1,10 \quad - \quad C_{Q\text{app.DI Cagno}} = 1,10 \quad - \quad C_{Q\text{app.Capaldi}} = 1,05.$$

Stato di manutenzione

$$C_{M\text{villa}} = 0,95 \quad - \quad C_{M\text{app.DI Cagno}} = 1,00 \quad - \quad C_{M\text{app.Capaldi}} = 1,00.$$

Non si considera il coefficiente di riduzione del 10% utilizzato nella CTU

per tener conto elevata dimensione della villa e dell'appartamento di Via Di Cagno, in quanto se ne è già tenuto conto con l'applicazione del valore normalizzato ottenuto dai dati dell'Agenzia del Territorio.

Si calcolano, pertanto, sulla base dei citati coefficienti, i valori di stima aggiornati dei tre immobili:

$$V_{\text{villa}} = 733.000 \text{ €} \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,95 \approx \mathbf{720.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{app. Di Cagno}} = 958.000 \text{ €} \times 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \approx \mathbf{1.101.000 \text{ €}}$$

$$V_{\text{m.app. Capaldi}} = 258.000 \text{ €} \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \approx \mathbf{257.000 \text{ €}}$$

Lo scrivente non ritiene di tenere conto dei costi di sanatoria delle irregolarità interne della villa e dell'appartamento di Via Di Cagno, come calcolati correttamente dall'ing. _____ perché incidono per meno dell'uno per cento sul valore degli immobili e possono essere, quindi, considerati di entità trascurabile.

A questo punto, bisogna tenere conto, però dei gravami che insistono sulle unità immobiliari e delle quote di esse che sono ricomprese nell'attivo del fallimento.

Per la villa vi è l'**usufrutto** (la tabella 2011 è allegata) a favore della signora _____ che è nata il 10 gennaio 1924, per cui all'attualità ha 87 anni.

Il coefficiente per tale età è pari a 7, il tasso di sconto è l'1,5%, per cui la quota di usufrutto che incide sull'unità immobiliare è pari al prodotto di tali valori e corrisponde al 10,5% del valore di mercato dell'unità.

La **nuda proprietà della villa** vale, pertanto:

- $720.000 \text{ €} \times (1 - 10,5\%) = \mathbf{644.400 \text{ €}}$

Nell'attivo del fallimento ricadono i **2/3 del valore** della villa, per cui en-

tra a far parte dell'attivo l'importo di:

- **644.400 € x 2/3 ≈ 430.000 €**

L'usufrutto a favore della signora [redacted] grava anche sull'**appartamento di Via Di Cagno** e nell'attivo del fallimento ricadono i 2/3 del valore dell'immobile. Anche per questa unità immobiliare, pertanto, va eseguito il medesimo conteggio già riportato per quella precedente. Per la **nuda proprietà** si ha:

- **1.101.000 € x (1 - 10,5%) = 985.395 €**

Per la quota di 2/3 si ha:

- **985.395 € x 2/3 ≈ 657.000 €**

Per l'**appartamento di Via Capaldi**, la quota che ricade nel fallimento è 1/6 del valore di mercato. Si ha, pertanto:

- **257.000 € x 1/6 ≈ 43.000 €**

La signora [redacted] **assumeva di aver effettuato migliorie all'unità immobiliare, a sua cura e spese**, come dichiarato per testi, e di aver pagato tutti i lavori straordinari condominiali.

Va detto che i lavori eseguiti, per un importo complessivo dichiarato di £. 26.400.000, nei primi anni ottanta più £. 20.000.000 circa dal 1979 all'attualità per manutenzione straordinaria condominiale, se riportati ad oggi corrispondono, oggi, a circa 42.000 € per le opere interne all'appartamento (fattore di rivalutazione circa 3,3 dai primi anni ottanta ad oggi), a circa 17.000 € per le spese condominiali (fattore di rivalutazione mediato tra il 1979 ed oggi, 1,65), per cui l'appartamento, senza tali spese (attualizzate in € 59.000), oggi sarebbe in condizioni mediocri e varrebbe non 257.000 €, ma circa 198.000 €. L'ipotesi è coerente

te con quanto previsto dalla legge sull'equo canone, che riduceva del 20% il valore di un appartamento definito "mediocre", rispetto ad un appartamento definito "normale".

Lo scrivente, pertanto, in mancanza di dati migliori (la testimonianza è molto vaga e non ci sono documenti giustificativi di quanto affermato dalla signora), ritiene di considerare il valore dell'appartamento, senza le opere citate, pari a **198.000 €**, per cui la quota di 1/6 in questa ipotesi vale **33.000 €**.

4. PROGETTO DI DIVISIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In base a quanto sin qui riportato, si ha un valore complessivo, al netto dei gravami esistenti e delle migliorie eseguite a cura della signora SELVAGGI, per le tre unità immobiliari oggetto di stima, pari a:

- $644.400 \text{ €} + 985.395 \text{ €} + 198.000 \text{ €} = \mathbf{1.827.795 \text{ €}}$

La curatela ha diritti su 2/3 del valore dei primi due immobili e su 1/6 del valore del terzo immobile, per un totale di:

- $430.000 \text{ €} + 657.000 \text{ €} + 33.000 \text{ €} = \mathbf{1.120.000 \text{ €}}$

Come si rileva, **la quota a favore della curatela è superiore al valore di ciascuno dei tre immobili, per cui si dovrebbero cedere i due appartamenti, per poter ottenere un importo di poco superiore a tale quota.**

Va detto, però, che l'appartamento di Via Capaldi incide sulle quote ipotecarie per soli 33.000 €, per cui sarebbe più logico che alla curatela venisse assegnato il solo appartamento di Via Di Cagno e che il debitore, se ne avesse la possibilità, ricorresse ad un mutuo per pagare la residua somma di circa 135.000, svincolando così le altre due proprietà dal fallimento.

Lo scrivente evidenzia, comunque, che l'ipoteca della CARIPLO era stata accesa per £. 580.000.000, ossia € 299.545,00, un importo molto minore del valore attuale delle quote degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, per cui bisognerebbe anche verificare quale sia il passivo totale e se lo stesso superi o meno il detto valore delle quote.

CONCLUSIONI

In estrema sintesi, lo scrivente ritiene di poter aggiornare le risposte ai quesiti formulati ed ammessi dal magistrato, che:

- **il valore attuale di mercato della nuda proprietà della villa di Via Gentile è pari a 644.400 €; i 2/3 di tale valore ammontano a 430.000 € circa;**
- **il valore di mercato della nuda proprietà dell'appartamento di Via Di Cagno è pari a 985.395 €; i 2/3 valgono circa 657.000 €;**
- **il valore di mercato dell'appartamento di Via Capaldi è pari a 257.000 €; 1/6 di tale valore è pari a circa 43.000 €; al netto delle migliorie effettuate a cura e spese della signora il valore dell'immobile sarebbe pari a 198.000 €, per cui 1/6 di tale importo corrisponderebbe a 33.000 €;**
- **la quota dei valori degli immobili spettante alla curatela ammonta a 1.120.000 €; per soddisfare tale quota, dovrebbero essere ceduti alla curatela i due appartamenti di Via Di Cagno e di Via Capaldi (1.242.000 € circa), con un residuo a favore dei convenuti di circa 122.000 €, 57.000 € dei quali sarebbero a favore della signora**
l, a ristoro delle migliorie effettuate all'appartamento di Via Capaldi;
- **si potrebbe, in alternativa, procedere all'attribuzione alla curatela**

del solo appartamento di Via Di Cagno, con il versamento, da parte dei convenuti, della differenza di 135.000 € circa in contanti.

ALLEGATI

Oltre ai fascicoli di parte ed alla nota spese, si allegano:

1. visure storiche aggiornate dei tre immobili;
2. mappe con l'indicazione delle zone indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in relazione all'ubicazione dei tre immobili;
3. tabulati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alle zone citate al punto precedente;
4. stralci dal Listino della Borsa Immobiliare di Bari;
5. circolare dell'Agenzia Entrate con il calcolo del valore normalizzato degli immobili abitativi;
6. tabulato per il calcolo dell'usufrutto.

ing. Salvatore Consiglio

70124 Bari - via Bitritto n. 131/39
tel.336.831238 - fax 080/2145374
C.F.:CNS SVT 49M02 A6620 - P.IVA: 01052970728

Visura storica per immobile

Visura n.: T60957 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 53 Particella: 338

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------

Unità immobiliare dal 19/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		53	338		2		A/7	4	10,5 vani	Euro 2.792,74 L. 5.407.500	VARIAZIONE del 19/01/2001 n. 1492 .1/2001 in atti dal 19/01/2001 (protocollo n. 38703) ATTR .IDENT .NC .621777 IN F.53 N.338
Indirizzo VIA GIOVANNI GENTILE piano: T-I-S1;											

Situazione degli intestati dal 19/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1			
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 19/01/2001 n. 1492.1/2001 in atti dal 19/01/2001 (protocollo n. 38703) ATTR.IDENT.NC.621777 IN F.53 N.338				
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992				

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Tipo	Protocollo	Anno		Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	P	6217	1977		2		A/7	4	10,5 vani	Euro 2.792,74 L. 5.407.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA GIOVANNI GENTILE piano: SEMI-RIAL-1P;											
Notifica	-								Partita	1001663	Mod.58 -

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	P	6217	1977	2		A/7	4	10,5 vani	L. 4.410	VARIAZIONE del 30/09/1991 n. 621/1977 in atti dal 02/06/1993 PROGETTO FINALIZZATO
Indirizzo - , VIA GIOVANNI GENTILE piano: SEMI-RIAL-1P.										
Notifica - Partita 1001663 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	P	6217	1977			A/				COSTITUZIONE del 30/09/1977 n. 6.217/1977 in atti dal 30/06/1987
Indirizzo - , VIA GIOVANNI GENTILE piano: SEMI-RIAL-1P;										
Notifica - Partita 1001663 Mod.58 -										

Situazione degli intestati dal 25/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	N.	Cognome	Nome		
1					(8) Usufrutto per 1/2 fino al 19/01/2001
2					(2) Nuda proprietà per 6/9 fino al 19/01/2001
3					(2) Nuda proprietà per 1/9 fino al 19/01/2001
4					(2) Nuda proprietà per 1/9 fino al 19/01/2001
5					(2) Nuda proprietà per 1/9 fino al 19/01/2001
6					(8) Usufrutto per 1/2 fino al 19/01/2001
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1990 n. 15997.1/1991 in atti dal 03/12/2001 (protocollo n. 703527) Registrazione: US Sede: BARI Volume: 1123 n: 65 del 24/04/1991 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA					

Situazione degli intestati dal 30/09/1977

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	N.	Cognome	Nome		
1					fino al 25/10/1990
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/09/1977 n. 6.217/1977 in atti dal 30/06/1987					

Visura storica per immobile

Visura n.: T60791 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Dati della richiesta		Comune di BARI (Codice: A662A)	
Catasto Terreni		Sezione di BARI (Provincia di BARI)	
		Foglio: 53 Particella: 338	

Area di enti urbani e promiscui dal 18/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Reddito
1	53	338	-	ENTE URBANO	31 02		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 18/01/1997 n. 572 .503/1977 in atti dal 15/12/1999
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		PROTOCOLLO N. 000572 ANNO 77 AGGIUNTO FABBRICATO							

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Reddito
1	53	338	-	ULIVETO 2	31 02		Dominicale L. 31.020	Agrario L. 20.163	Impianto meccanografico del 01/08/1977
Notifica				Partita		14815			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' per 6/9 fino al 18/01/1997	
2					(1) Proprieta' per 1/9 fino al 18/01/1997	
3					(1) Proprieta' per 1/9 fino al 18/01/1997	
4					(1) Proprieta' per 1/9 fino al 18/01/1997	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1990 n. 9587.1/1991 in atti dal 01/08/1994		Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 1123 n. 65 del 24/04/1991		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Situazione degli intestati dal 06/07/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/2 fino al 18/01/1997
2			(8) Usufrutto per 1/2 fino al 18/01/1997
3			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
4			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
5			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
6			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
7			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
8			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
9			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
10			(1) Proprieta' per 1/8 fino al 25/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1979 Voltura n. 97882 in atti dal 10/06/1986 Repertorio n. : 15069 Rogante: ALBENZIO Sede: BARI Registrazione: PU Sede: BARI n: 15179 del 26/07/1979			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONERBA Gaetano nato a BARI il 18/12/1928		
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/08/1977			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
	Foglio: 48 Particella: 806 Sub.: 57

INTESTATI

1	(8) Usufrutto per 1/2
2	(2) Nuda proprietaria` per 6/9
3	(2) Nuda proprietaria` per 1/9
4	(2) Nuda proprietaria` per 1/9
5	(2) Nuda proprietaria` per 1/9
6	(8) Usufrutto per 1/2

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		48	806	57	2		A/3	5	12 vani	Euro 1.983,19 L. 3.840.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo -											
Notifica -											
, TR.99/C V.G.PETRONI n. 19 piano: 2 interno: 3;											
Partita 69049 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		48	806	57	2		A/3	5	12 vani	L. 6.240	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo -											
Notifica -											
, TR.99/C V.G.PETRONI n. 19 piano: 2 interno: 3;											
Partita 69049 Mod.58 -											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Situazione degli intestati dal 25/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/2
2			(2) Nuda proprietà per 6/9
3			(2) Nuda proprietà per 1/9
4			(2) Nuda proprietà per 1/9
5			(2) Nuda proprietà per 1/9
6			(8) Usufrutto per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1990 n. 15997.1/1991 in atti dal 03/12/2001 (protocollo n. 703527) Registrazione: US Sede: BARI Volume: 1123 n. 65 del 24/04/1991 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 32 Particella: 368 Sub.: 31

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 3/18
2		(1) Proprieta' per 2/18
3		(1) Proprieta' per 2/18
4		(1) Proprieta' per 2/18
5		(1) Proprieta' per 9/18

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		32	368	31	2		A/2	4	6 vani	Euro 960,61 L. 1.860.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo -											
Notifica -											
VIA GIUSEPPE CAPALDI n. 26 piano: 2;											
Partita 34062										Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		32	368	31	2		A/2	4	6 vani	L. 3.060	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo -											
Notifica -											
VIA GIUSEPPE CAPALDI n. 26 piano: 2;											
Partita 34062										Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 25/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 3/18
2				(1) Proprieta' per 2/18
3				(1) Proprieta' per 2/18

Visura storica per immobile

Data: 25/06/2011 - Ora: 17.38.02

Fine

Visura n.: T61049 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2011

4	(1) Proprieta' per 2/18
5	(1) Proprieta' per 9/18
DATI DERIVANTI DA	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1990 n. 15997.1/1991 in atti dal 03/12/2001 (protocollo n. 703532) Registrazione: US Sede: BARI Volume: 1123 n. 65 del 24/04/1991 SUCCESSIONE - L.154/88 N. 3369/91	

Situazione degli intestati dal 25/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 10/20 fino al 25/10/1990
2			PIENA PROPRIETA 3/18 fino al 25/10/1990
3			NUDA PROPRIETA 1/9 fino al 25/10/1990
4			PIENA PROPRIETA 2/18 fino al 25/10/1990
5			PIENA PROPRIETA 2/18 fino al 25/10/1990
6			NUDA PROP 1/9 fino al 25/10/1990
7			PIENA PROPRIETA 2/18 fino al 25/10/1990
8			PIENA PROPRIETA 1/9 fino al 25/10/1990
9			(8) Usufrutto per 10/20 fino al 25/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1990 Voltura n. 15997.1/1991 in atti dal 27/10/1992 Registrazione: Volume: 1123 n. 65 del 24/04/1990			

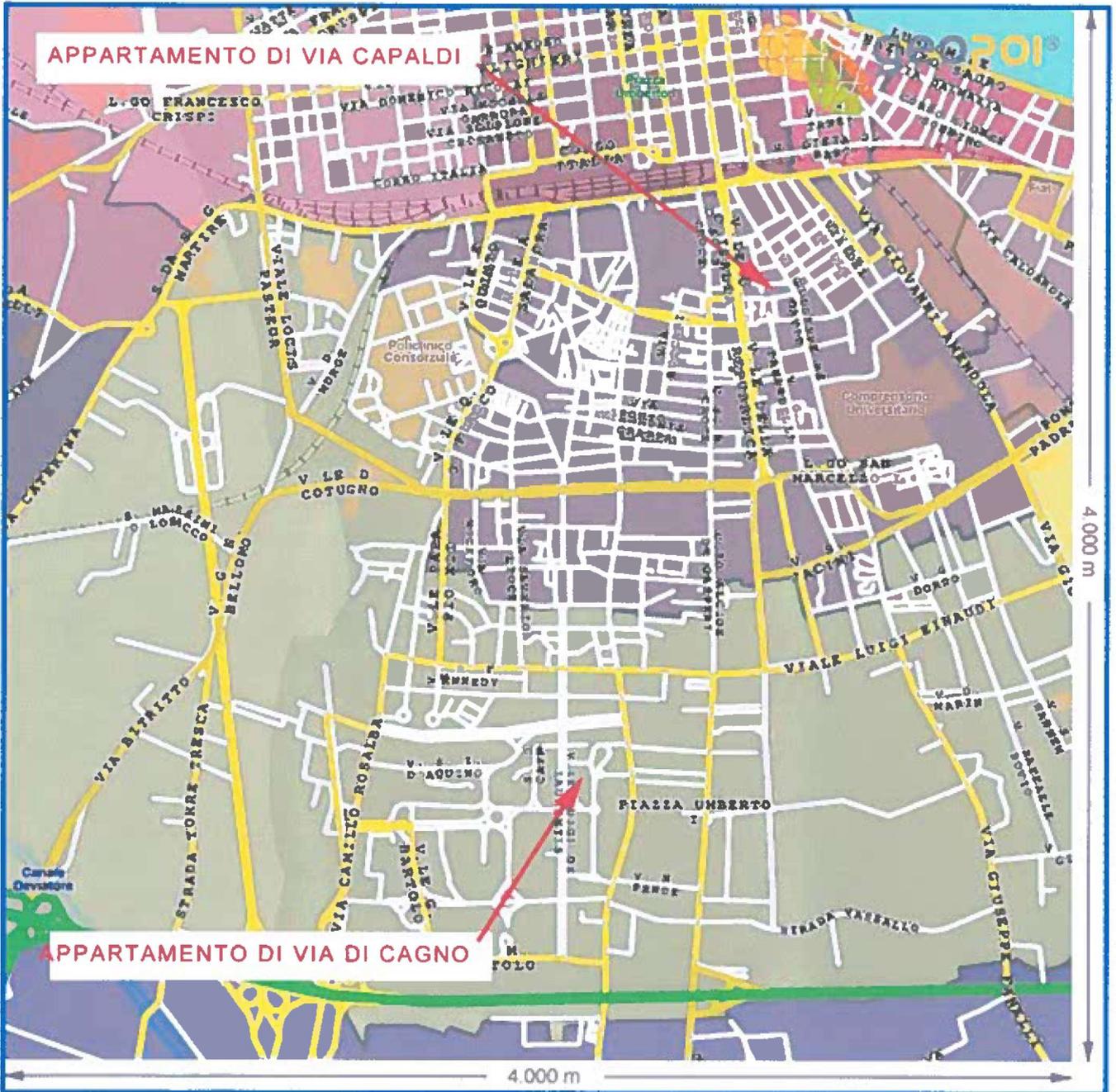
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 25/10/1990
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 25/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Servizio Telematico



APPARTAMENTO DI VIA CAPALDI



APPARTAMENTO DI VIA DI CAGNO

4.000 m

4.000 m

[Vai direttamente al menu di servizio](#)



[Home](#)[Glossario](#)[Mappa](#)[Utilità](#)[Pec](#)[Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati



**mettiamoci
la faccia**

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Periferica/SACRARIO CADUTI OLTREMARE-S.MARCO-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	5,7	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	3,9	5,6	L

Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	950	1350	L	4	5,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1250	L	3,7	5,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	630	900	L	2,7	3,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati



**mettiamoci
la faccia**

Cerca:

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

[Vai direttamente al menu di servizio](#)



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo



**mettiamoci
la faccia**

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Semicentrale/**ZONA:** VIA ENAUDI-POGGIOFRANCO-VIA SAN GIORGIO MARTIRE-

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2550	3800	L	8,5	12,6	L
	NORMALE	1900	2750	L	6,3	9,2	L

Abitazioni di tipo economico

Autorimesse	NORMALE	1250	1700	L	5,3	7	L
Box	NORMALE	1450	2100	L	6,1	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1250	1800	L	5,3	7,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	650	950	L	2,7	4	N
Ville e Villini	NORMALE	2150	3200	L	7,2	10,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati



**mettiamoci
la faccia**

Cerca:

OK

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)

[Vai direttamente al menu di servizio](#)



[Home](#)[Glossario](#)[Mappa](#)[Utilità](#)[Pec](#)[Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati



**mettiamoci
la faccia**

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/ZONA TRA VIA CAPRUZZI-AMENDOLA-OMODEO-JACINI-DE GASPERI-MOREA-BENEDETTO XII-PIOXII-FLACCO-ENNIO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2750	L	6,6	9,2	L
	NORMALE	1700	2300	L	5,6	7,7	L

Abitazioni di tipo economico

Autorimesse	NORMALE	1200	1650	L	5	6,7	L
Box	NORMALE	1350	1800	L	5,7	7,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1700	L	4,8	7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	650	950	L	2,7	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati



**mettiamoci
la faccia**

Cerca:

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)

LISTINO UFFICIALE AGGIORNATO AL 31/08/2010

IMMOBILI IN VENDITA A BARI - Quotazioni medie in euro per mq (segua pag. precedente).

CARBONARA - CEGLIE	2.400,00	1.600,00	1.500,00	1.000,00
LOSETO	1.600,00	1.300,00	1.000,00	800,00
SAN GIORGIO	1.700,00	1.500,00	1.300,00	1.100,00
TORRE A MARE	2.200,00	1.800,00	1.600,00	1.400,00

VILLE IN VENDITA A BARI - Quotazioni medie in euro per mq

Il prezzo è espresso in mq. di superficie abitabile e deve intendersi riferito ad una villa tipo con superficie abitabile di circa mq. 180/200 e con giardino di mq. 500. Con un giardino di mq. 1.000 circa il prezzo aumenta almeno di un 15%. Con un parco attrezzato tale ultimo valore aumenta ancora di un 10%. Si precisa infine che alla formazione del prezzo concorrono elementi come la distanza dal paese o dalla città, il far parte di un centro residenziale, la vicinanza a strade e mezzi di trasporto.

ZONE/QUARTIERI	Ville di nuova costruzione (fino a 5 anni) o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	Ville recenti (fino a 30 anni)
VIA AMENDOLA - VIA CALDAROLA - PEZZE DEL SOLE	1.900,00-2.300,00	1.400,00
S. FARA - POGGIOFRANCO - VIA S. GIORGIO MARTIRE	2.000,00-2.500,00	1.900,00
VIA FANELLI - VALENZANO	1.700,00-2.000,00	1.600,00
IAPIGIA 2 - SAN MARCO - VIA GENTILE	1.700,00-2.000,00	1.600,00
SAN GIROLAMO - FESCA	1.300,00-1.700,00	1.200,00
MUNGIVACCA - STADIO S. NICOLA STR. VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE	1.300,00-1.700,00	1.400,00
PALESE- ZONA TIRO AL VOLO-ZONA COSTIERA-S.SPIRITO	1.600,00-2.000,00	1.500,00
SAN GIORGIO - TORRE A MARE	1.400,00-2.000,00	1.300,00
TORRE A MARE - S.P. PER NOICATTARO	1.700,00-2.000,00	1.300,00
CARBONARA - CEGLIE - LOSETO	1.300,00-1.600,00	1.200,00
ADELFA	1.300,00-1.400,00	1.200,00

LISTINO UFFICIALE AGGIORNATO AL 31/08/2010

IMMOBILI IN VENDITA A BARI - Quotazioni medie in euro per mq

Per le quotazioni degli immobili ad uso residenziale, il listino fa riferimento ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di 100 metri quadri circa, con pianta regolare, buone caratteristiche di luminosità, di aerazione, con doppia esposizione in fabbricato condominiale di tipo medio.

ZONE/QUARTIERI	Abitazioni di nuova costruzione (fino a 5 anni) o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	Abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni)	Abitazioni vetuste (oltre 45 anni)
MURAT 1 Corso V. Emanuele - C.so Cavour - C.so Italia/P.zza Moro - Via Q. Sella	4.300,00	3.100,00	2.700,00	2.450,00
MURAT 2 Via Q. Sella - C.so Italia - Via Manzoni - L.gomare V. Veneto - Via S.F. D'assisi - Via Is. D'Aragona	2.800,00	2.400,00	1.900,00	1.700,00
CITTA' VECCHIA 1 Muraglia- Vista Mare prop. Corso V.Emanuele	3.200,00	2.400,00	1.900,00	1.700,00
CITTA' VECCHIA 2 Zona interna	1.800,00	1.400,00	1.100,00	800,00
MADONNELLA 1 Zona Umbertina - Via De Giosa - Via Imbriani - L.gomare Di Crottalanza	3.800,00	3.200,00	2.800,00	2.500,00
MADONNELLA 2 Via De Giosa - Via Dieta di Bari - Via Vaccaro - L.gomare Di Crottalanza	2.700,00	2.100,00	2.000,00	1.800,00
MADONNELLA 3 zona Rai- Lungomare Trieste	2.900,00	2.400,00	2.300,00	2.000,00
JAPIGIA 1 Via Apulia - Via Salapia - V.le Imperatore Traiano - Via Calderola	2.500,00	1.900,00	1.700,00	1.500,00
JAPIGIA 2 Salapia - Parco San Marco	2.400,00	1.800,00	1.600,00	1.400,00
LIBERTA'	2.400,00	2.000,00	1.700,00	1.400,00
ZONA FARO	3.100,00	2.200,00	1.600,00	1.100,00
SAN GIROLAMO - FESCA	2.200,00	1.500,00	1.400,00	1.100,00
PALESE	2.400,00	1.600,00	1.400,00	1.000,00
S.SPIRITO	2.200,00	1.500,00	1.100,00	1.000,00
STANIC	1.700,00	1.300,00	1.200,00	900,00
SAN PAOLO	2.200,00	1.700,00	1.500,00	1.200,00
SAN PASQUALE 1 Via Capruzzi - Via Postiglione - Via Amendola - V.le Unità D'Italia	3.500,00	2.400,00	2.000,00	1.800,00
SAN PASQUALE 2 Via Postiglione - Via Amendola - V.le della Resistenza Circonvallazione	3.200,00	2.600,00	2.100,00	1.800,00
CARRASSI 1 Via Capruzzi - V.le P.G.nni XXIII - Via De Gemmis - C.so B.Croce	3.200,00	2.600,00	1.900,00	1.500,00
CARRASSI 2 Oltre P. Giovanni XXIII - Via G.Petroni V.le della Resistenza - Circonvallazione	2.900,00	2.300,00	2.000,00	1.800,00
PICONE Via Capruzzi - V.le Ennio - Viale P. Giovanni XXIII - Via delle Murge	3.200,00	2.200,00	2.000,00	1.800,00
POGGIOFRANCO 1 Via Camillo Rosaiba - Via Amoroso - Via G. Petroni - Via Mitolo Via Papa Giovanni XXIII	3.500,00	2.900,00	2.500,00	2.200,00
POGGIOFRANCO 2 Facoltà di Economia - Via Matarrese - Parco Domingo Via G. Petroni - Via R. di Cillo Lama del Duca - Corticelli	3.300,00 2.200,00	2.600,00 2.000,00	2.200,00 -	2.000,00 -



ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K₁* (taglio superficie) e *K₂* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

K = (K₁ + 3 x K₂) / 4

dove

<i>K₁</i> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
<i>K₂</i> (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

2. Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: $\div 1,20$ anziché $\times 1,20$).

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

	1	2	3
<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	$\div 1,05$
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	$\div 1,10$
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	$\div 1,20$
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	$\times 1,10$
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	$\times 1,50$
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1	2	3
Tipologia edilizia OMI DA:	Tipologia edilizia OMI A:	Il coefficiente correttivo
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

3. Esempi di determinazione del valore normale

i. Tipo residenziale non nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie di mq 120, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), piano attico.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni economiche → quotazione assente
 Tipologia edilizia OMI più prossima censita → Abitazioni civili

Stato conservativo "NORMALE"

Val OMI_{MIN} 2.000 euro/mq

Val OMI_{MAX} 3.500 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 1

$K = (0,5 + 3 \times 1) / 4 = 0,875$

Valore normale unitario (abitazioni civili) = $2000 + (3.500 - 2.000) \times 0,875 = 3.312,5 \text{ €}$

Correzione tipologia edilizia OMI (da abitazioni civili ad A/4)

Valore normale unitario = $3.312,5 \times 1,05 : 1,20 = 2.629 \text{ €}$

Valore normale = $2.629 \text{ €} \times 120 \text{ mq} = 315.480 \text{ euro}$

* 2. Tipo residenziale nuovo

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, ultimata da un anno, di superficie di mq 50, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), piano primo.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazioni civili → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione assente

Stato conservativo "NORMALE":

Val OMI_{MIN} 3.000 euro/mq

Val OMI_{MAX} 5.000 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,8

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$

Valore normale unitario = $3.000 - (5.000 - 3.000) \times 0,5 = 4.000 \text{ €}$

Valore normale (fabbricato non nuovo) = $4.000 \text{ €} \times 50 \text{ mq} = 200.000 \text{ euro}$

Valore normale (fabbricato nuovo) = $200.000 \text{ €} \times 1,3 = 260.000 \text{ euro}$

3. Tipo diverso da abitazione

Ipotesi: Cessione di unità immobiliare con destinazione ufficio, ultimata da un anno, di superficie di mq 75, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Uffici → quotazione presente

Stato conservativo "OTTIMO" → quotazione presente

Val OMI_{MIN} 3.500 euro/mq

Val OMI_{MAX} 6.000 euro/mq

Calcolo:

Valore normale unitario (uffici) = $(3.500 + 6.000) \div 2 = 4.750 \text{ €}$

Valore normale = $4.750 \text{ €} \times 75 \text{ mq} = 356.250 \text{ euro}$

07A07110

Età del beneficiario (anni compiuti)	(*) Nuovo coefficiente in vigore dal 1/1/2011 (Interesse 1,5%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2010 al 31/12/2010 (Interesse 1%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2008 al 31/12/2009 (Interesse 3%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2004 al 31/12/2007 (Interesse 2,5%)
da 0 a 20	63,5	95	31,75	38
da 21 a 30	60,0	90	30,00	36
da 31 a 40	56,5	85	28,25	34
da 41 a 45	53,0	80	26,50	32
da 46 a 50	49,5	75	24,75	30
da 51 a 53	46,0	70	23,00	28
da 54 a 56	42,5	65	21,25	26
da 57 a 60	39,0	60	19,50	24
da 61 a 63	35,5	55	17,75	22
da 64 a 66	32,0	50	16,00	20
da 67 a 69	28,5	45	14,25	18
da 70 a 72	25,0	40	12,50	16
da 73 a 75	21,5	35	10,75	14
da 76 a 78	18,0	30	9,00	12
da 79 a 82	14,5	25	7,25	10
da 83 a 86	11,0	20	5,50	8
da 87 a 92	7,0	15	3,75	6
da 93 a 99	4,0	10	2,00	4