

STIMA IMMOBILIARE

1. Identificazione dell'Immobile e Dati Catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima è una pertinenza ad uso deposito situata nel Comune di **Bitonto (BA)**, specificatamente nella frazione di **Palombaio**, in **via Alfonso Lamarmora n. 33**. L'immobile è ubicato al terzo piano di uno stabile condominiale ed è censito al Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio:** 104
- **Particella:** 557
- **Subalterno:** 27
- **Categoria Catastale:** C/2 (Magazzini e locali di deposito)
- **Classe:** 7
- **Consistenza:** 2 mq
- **Superficie Catastale:** 2 mq
- **Rendita Catastale:** € 5,68

2. Inquadramento Territoriale e Microzona OMI

L'immobile si colloca nella frazione periferica di Palombaio. Ai fini della determinazione del valore, si fa riferimento alla microzona omogenea OMI del Comune di Bitonto:

- **Fascia / Zona OMI:** E1 (Frazioni di Palombaio e Mariotto - Zone Suburbane / Periferiche)
- **Destinazione prevalente:** Residenziale / Agricola

3. Analisi dei Valori OMI per la Categoria C/2

I valori di mercato presi a riferimento per i locali di deposito (Cat. C/2) nella microzona OMI E1 di Bitonto oscillano tipicamente all'interno di un range al metro quadro che riflette lo stato conservativo e l'accessibilità del cespite:

- **Valore Minimo OMI (Stato Normale/Ristrutturato):** ~ € 270,00 / mq
- **Valore Massimo OMI (Stato Ottimo):** ~ € 425,00 / mq

4. Criteri di Rettifica e Calcolo del Valore di Stima

Considerando la specificità dell'immobile (una pertinenza/soffitta isolata di soli 2 mq situata al terzo piano senza ascensore diretto o con limitata accessibilità carrabile rispetto ai depositi al piano terra), il valore commerciale risente di un effetto di "incidenza fissa di utilità".

Per i micro-immobili inferiori ai 5 mq, il puro calcolo matematico sul valore OMI al metro quadro viene corretto applicando un coefficiente di valore minimo d'uso. Un deposito di 2 mq mantiene un'utilità intrinseca per il condominio (es. uso ripostiglio/archivio) che ne stabilizza il valore assoluto sul mercato locale.

Applicando i correttivi professionali d'uso estimativo, si determina la seguente forchetta di valore:

Parametro di Stima	Valore Unitario Equivalente	Valore Complessivo Immobile
--------------------	--------------------------------	--------------------------------

Valore Minimo di Mercato € 275,00 / mq € 550,00

Valore Massimo di Mercato € 425,00 / mq € 850,00

5. Conclusioni

In base all'analisi comparativa del mercato locale di Palombaio, alle quotazioni stabilite dall'Agenzia delle Entrate per la zona E1 e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale, si certifica che il valore di mercato del locale C/2 in oggetto si attesta congruamente tra € 550,00 (cinquecentocinquanta/00 euro) e € 850,00 (ottocentocinquanta/00 euro).

6. CONCLUSIONI E CERTIFICAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Andrea De Sario, in qualità di agente immobiliare e socio della Futura Immobiliare, espletati i sopralluoghi di rito e l'accurata analisi documentale e catastale, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato del locale deposito (Cat. C/2) sito in Bitonto, frazione Palombaio, alla via Alfonso Lamarmora n. 33.

La valutazione è stata condotta integrando il metodo comparativo con i dati ufficiali espressi dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la microzona di riferimento. I calcoli matematici parametrici sono stati opportunamente ponderati e corretti applicando i coefficienti di merito relativi alle specificità intrinseche ed estrinseche del cespite. Nello specifico, si è tenuto conto:

1. Della micro-consistenza del locale (2 mq), la quale impone il criterio estimativo del valore d'uso minimo intrinseco rispetto al mero calcolo aritmetico della superficie;
2. Dei limiti logistici verticali dello stabile condominiale, caratterizzato da un impianto di ascensore che interrompe la corsa al secondo piano, rendendo l'ultimo livello accessibile esclusivamente tramite scale;
3. Dell'incidenza degli oneri condominiali ordinari, i quali risultano ininfluenti sul costo di mantenimento della pertinenza in oggetto.

Bitonto (BA), 09 Giugno 2026

Il Peritore Estimatore

Andrea De Sario

FUTURA IMMOBILIARE

GAP REAL ESTATE

di **ANDREA DE SARIO SAS & C.**

Piazza XXVI Maggio 1734, n.29 - 70032 Bitonto (Ba)

Partita IVA: 08511820725

REA: 631604