

**COMUNE DI GIOIA DEL COLLE**  
**Provincia di BARI**  
Area URBANISTICA

**SERVIZIO PATRIMONIO**

IMMOBILE SITO IN VIA DE AMICIS n° 3



PERIZIA DI STIMA novembre/2022

## Indice

### SOMMARIO

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....	3
2. UBICAZIONE.....	3
3. DESCRIZIONE.....	3
4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE .....	4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	4
6. DATI CATASTALI .....	5
7. SUPERFICIE .....	5
8. STATO DI MANUTENZIONE.....	5
9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	5
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
11. NOTE E RIDUZIONI.....	7
12. CONCLUSIONI .....	7
ALLEGATI.....	7

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, sito in Gioia del Colle, Via De Amicis n. 3 di proprietà del Comune di Gioia del Colle, ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, per la futura vendita e, specificatamente, per la determinazione della base d'asta da assoggettare a pubblico incanto.

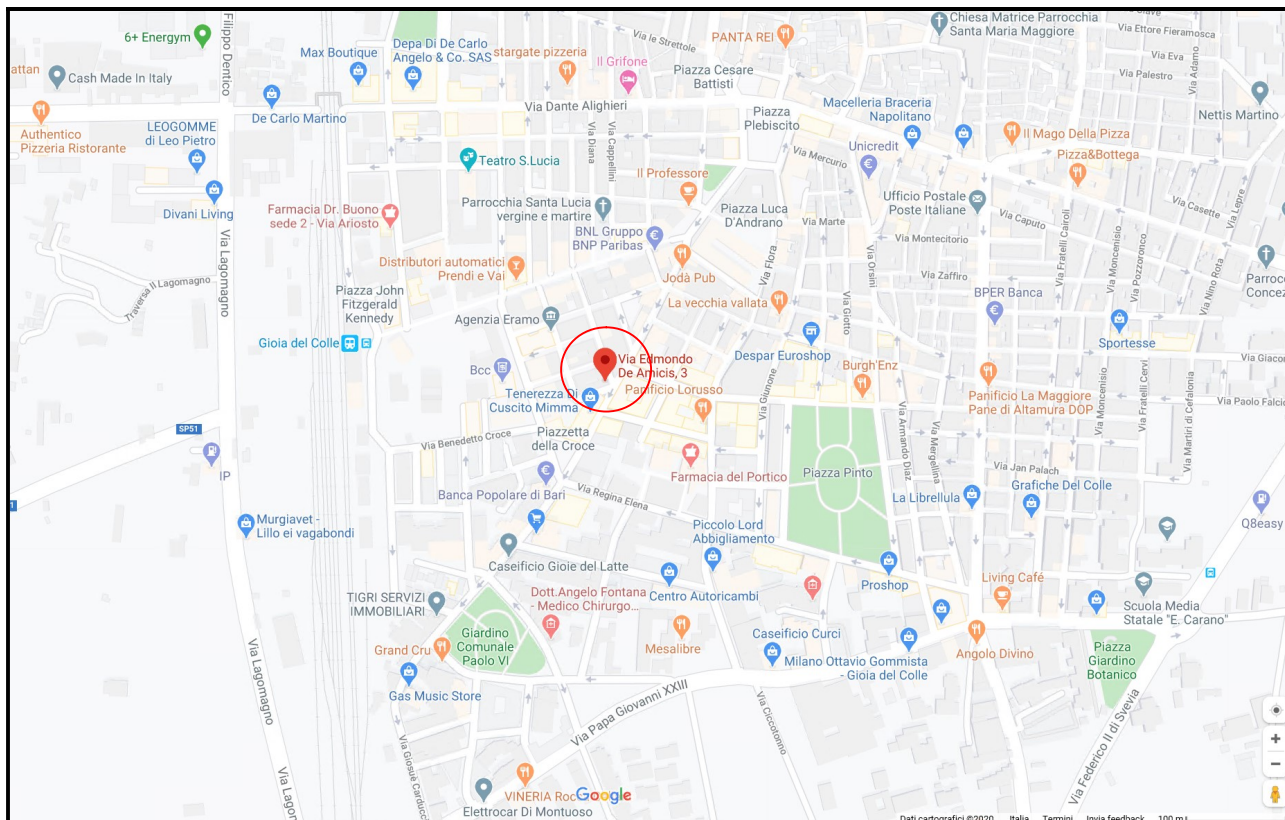
La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2023/2025 del DUP 2023.

Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio Patrimonio, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa ed a seguito di opportuni sopralluoghi in loco dal tecnico ing. Lorenzo Giovanazzi.

## 2. UBICAZIONE

Il fabbricato si trova nel Comune di Gioia del Colle, alla via Edmondo De Amicis, civico n. 3

Di seguito si riporta la mappa identificativa dell'area e dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima:



## 3. DESCRIZIONE

### *Descrizione architettonica*

L'immobile nel suo complesso, risulta compreso tra Via Edmondo de Amicis e Via Gian Battista Vico; l'accesso allo stesso avviene dal civico n.3 mediante scala singola ed esclusiva, per giungere al piano primo.

Il pianerottolo di arrivo della predetta scala consente di arrivare in un primo vano, dotato di n.1 porta finestra con balcone di modeste dimensioni con affaccio su Via Gian Battista Vico; a sx della porta finestra è presente una nicchia ricavata nello spessore della muratura.

Dal primo vano, mediante apertura a dx dell'ingresso, si accede ad un secondo vano, anch'esso dotato di n.1 porta finestra con balcone di modeste dimensioni avente affaccio su Via Edmondo de Amicis; a dx della porta finestra è presente una nicchia ricavata nello spessore della muratura.

Nel secondo vano, sempre a dx rispetto alla porta finestra, è presente una porta che consente l'accesso sia ad un servizio igienico sulla sx che ad una seconda scala a dx che conduce ai vani presenti al piano secondo.

Il primo vano a cui si accede al piano secondo presenta una porta finestra con balcone di modeste dimensioni con affaccio su Via Gian Battista Vico.

Da tale vano, mediante apertura posta a dx rispetto all'ingresso si accede in un secondo vano, presumibilmente adibito a cucina considerata la presenza di arredi fissi destinati allo scopo; è presente, inoltre, un terzo vano, adiacente al secondo e destinato presumibilmente a ripostiglio/wc, considerata la presenza di arredi fissi destinati allo scopo.

Dal terzo vano, ubicato a piano secondo, si accede ad una area scoperta.

#### **4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE**

L'immobile oggetto di stima (come da scheda identificativa dello stesso in atti, progressivo n. 670 in data 15/10/2009), risulta edificato in epoca antecedente al 1950.

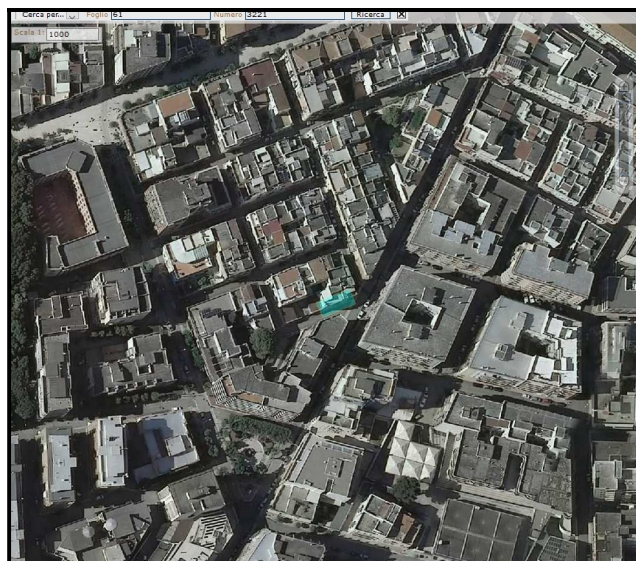
La proprietà dell'immobile risulta volturata al Comune di Gioia del Colle con Delibera del 25/03/2009; i dati della voltura sono i seguenti: n. 32647.1/2009 in atti dal 14/09/2009 (prot. n. BA0416274, repertorio 15.

L'immobile è inventariato nei registri del Patrimonio disponibile del Comune di Gioia del Colle, al n. 6670.0.

#### **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile, nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, ricade nelle seguenti zone:

PRG: Zona B1 zona completamento.



## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
61	3221	8	A3	3	5,5	€ 497,09

## 7. SUPERFICIE

Le superfici lorde sono state ricavate dagli elaborati grafici in possesso dell'ufficio Patrimonio e le stesse risultano confermate da quanto riportato in Visura Catastale:

Superficie totale: **mq 81**

Superficie totale, escluse aree scoperte: **mq 76**.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione dovuto alla mancanza di interventi manutentivi ordinari e straordinari.

## 9. DISPONIBILITA DELL'IMMOBILE

Attualmente il bene risulta libero e non locato, quindi nella immediata disponibilità della proprietà.

## 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene di scegliere il criterio valutativo del più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni OMI della Agenzia delle Entrate.

### ***10.1 Epoca di riferimento di redazione perizia***

La perizia è stata redatta nel mese di novembre dell'anno 2022;

### ***10.2 Prezzo unitario rilevato dal mercato***

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico/comparativo.

Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al valore di mercato del bene oggetto della valutazione.

Nella tabella sotto rappresentata si sintetizzano i valori di riferimento dei beni presi dalle offerte immobiliari. Inoltre vengono riportati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 1

**Provincia:** BARI

**Comune:** GIOIA DEL COLLE

**Fascia/zona:** Centrale/TRA IL CENTRO STORICO E LE VIE FEDERICO II DI SVEVIA, S.PERTINI, PAPA GIOVANNI XXIII, INDELICATI, LAGOMAGNO, G. D'ANNUNZIO

**Codice di zona:** B 1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**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	850	1150	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	2,4	3,3	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

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

I valori derivano dal periodo più recente disponibile: PRIMO SEMESTRE 2022.

Come prezzo unitario per la presente stima si è considerato il valore pari a 700,00 €/mq.

## 11. NOTE E RIDUZIONI

In considerazione del pessimo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di dover applicare una serie di coefficienti correttivi. Si riporta di seguito una disamina dei principali fattori che possono influenzare la stima del più probabile valore di mercato di un immobile, con la relativa individuazione del più opportuno Coefficiente Correttivo:

- COEFFICIENTE DI PIANO: in assenza di ascensore, tale valore può essere individuato in **-10%**;
- COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE: valore individuato in **-15%**  
*[i valori consueti di tale coefficiente si riferiscono allo stato dei luoghi dell'immobile: -10% da ristrutturare, 0% in buono stato, +5% ristrutturato, +10% finemente ristrutturato, +15% nuova costruzione. Tuttavia si è ritenuto di incrementare il valore relativo agli immobili "da ristrutturare" a causa della presenza di rilevanti criticità strutturali riscontrate in corrispondenza dei solai che causano continue infiltrazioni nei locali sottostanti]*
- COEFFICIENTE DI VETUSTA': valore individuato in **-15%**  
*[0% per edifici di 1-20 anni, +5% 20-40 anni, +10% oltre 40 anni per immobili in ottimo stato di manutenzione. Per immobili in stato di manutenzione scadente: -5%, -10% e -15% ]*
- Ulteriore coefficiente individuato: **-10%**  
dovuto all'assenza e/o grave inefficienza degli impianti (elettrico, termico, idrico/fognario)

Dalla disamina dei possibili coefficienti correttivi si evince di dover applicare una riduzione complessiva del 50% al valore di mercato indicato nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

## 12. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a:

$$81 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} \times 50\% = 28.350,00 \text{ €}$$

(diconsi euro ventottomilatrecentocinquanta/00)

Gioia del Colle, 23/11/2022

Il Tecnico istruttore  
**ing. Lorenzo D. GIOVINAZZI**

*(firma autografa sostituita a mezzo stampa  
ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs n. 39/93)*

## ALLEGATI

Allegato 1 – planimetria catastale

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bari**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Del Colle  
Via Edmondo De Amicis civ. 3

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 61  
Particella: 3221  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Marazia Lorenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bari N. 2567

Scheda n. 1 Scala 1:200

