

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE
Provincia di BARI
Area Ambiente/Sviluppo

SERVIZIO PATRIMONIO

LOTTO 3

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: FABBRICATO DI VIA FRANCESCO FERRUCCI, 41 GIOIA DEL COLLE - BA.



PERIZIA DI STIMA del / /

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	pag.3
2. UBICAZIONE	pag.3
3. DESCRIZIONE	pag.3
4. PROPRIETÀ.....	pag.4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag.4
6. DATI CATASTALI.....	pag.4
7. SUPERFICIE/CONSISTENZA.....	pag.4
8. STATO DI MANUTENZIONE/OCCUPAZIONE.....	pag.4
9. VALUTAZIONE.....	pag.4
9.1. EPOCA DI RIFERIMENTO REDAZIONE PERIZIA.....	pag.5
9.3. PREZZO UNITARIO RILEVATO DAL MERCATO.....	pag.5
9.4. VALORE.....	pag.5
10. CONCLUSIONI.....	pag.5
ALLEGATI.....	pag.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, sito in Gioia del Colle, Via Francesco Ferrucci,41 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.

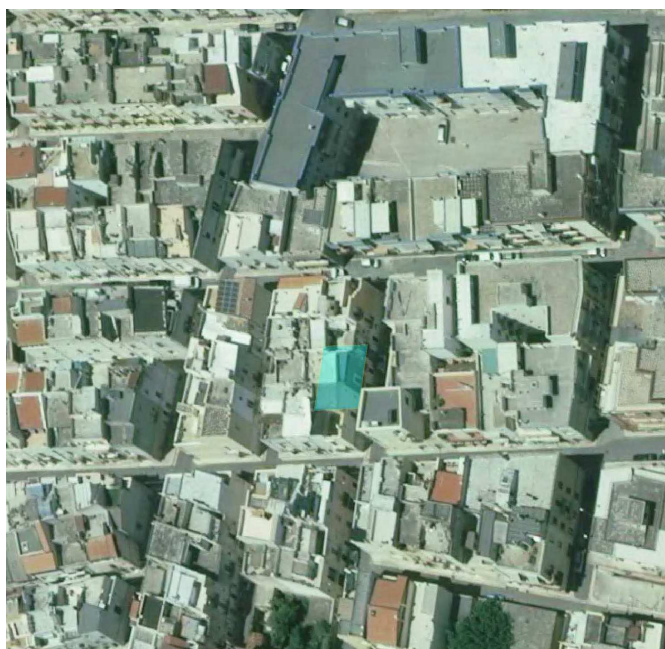
La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2021/2023 del DUP 2021.

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 effettuati in data Marzo 2021 dal tecnico Angelo Milano.

2. UBICAZIONE

Il fabbricato si trova nel Comune di Gioia del Colle, Via Francesco Ferrucci, 41.

Di seguito si riporta l'ortofoto allegata dell'area e dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima:



3. DESCRIZIONE

Edificio in muratura portante realizzato prima del 1950 con solai a botte. Ubicato in zona B1 di PRG, situato in una posizione strategica nel centro del paese, ben servito da tutti i servizi utili alla persona. L'edificio, costituito da un unico corpo di fabbrica con ingresso con portoncino indipendente dalla strada, consente l'accesso alla scala che porta al primo piano dell'immobile costituito da due vani bui e una stanza più grande con balcone alla strada e altezza massima di m 3,95. La scala prosegue fino al secondo piano dove è presente la cucina con altezza di m 3,00 ed un terrazzo. Tra il primo e il secondo piano è collocato un servizio igienico. L'immobile presenta le pareti intonacate e pavimentazioni e finiture di tipo economico. Gli infissi esterni in anticorodal

sono stati sostituiti di recente. Gli impianti elettrici ed idraulici, necessitano di adeguamenti alle norme in vigore. Manca impianto di riscaldamento.

4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Gioia del Colle come da visura catastale.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

PRG: Zona di completamento B1

6. DATI CATASTALI

Il fabbricato risulta così accatastato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
61	4676	7	A/4	3	3,5 vani	Cop.69mq Terr.8mq	253,06

7. SUPERFICIE/CONSISTENZA

Per la superficie si è considerata quella catastale. Nello specifico si considera la superficie coperta al 100% e le superfici scoperte (balconi e terrazzi), in quanto comunicanti con i vani utili al 50%. Pertanto sostituendo i valori avremo:

Sup.Tot.= Sup. cop.+50%Sup. scoperta= 69+50%8=69+4=73.00mq

8. STATO DI MANUTENZIONE/OCCUPAZIONE

Come da descrizione necessita di lavori di adeguamento impianti, necessita di impianto di riscaldamento lavori di manutenzioni pareti interne ed esterne. Attualmente l'immobile non è in uso.

9. VALUTAZIONE

Il criterio di stima che meglio si adatta alla determinazione del più probabile valore di mercato è sicuramente il metodo sintetico-comparativo, basato sull'applicazione all'immobile oggetto della stima dei prezzi unitari di vendita rilevati per immobili simili per caratteristiche e condizioni d'uso e manutenzione, e ubicati in posizioni simili.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = v_0 * S_p$$

Dove:

Vmb = valore di mercato di vendita del bene oggetto di stima

v0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

Sp = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

9.1. Epoca di riferimento di redazione perizia

La perizia è stata redatta nel mese di Aprile dell'anno 2021;

9.2. Mercato omogeneo di riferimento

Per l'individuazione del valore si è tenuto conto dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Comune di Gioia del Colle

La zona di riferimento delle fonti prese in considerazione è:

– Fascia/zona: B1 Centrale

– Microzona catastale 1tra il centro storico e le vie Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indellicati, Lagomagno, G. D'Annunzio.

_ Secondo Semestre 2019;

– Tipologia prevalente: xx Abitazioni civili Uffici Zona artigianale Zona industriali

.....

– Futuri possibili sviluppi: //

9.3. 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 riportano i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2020

FONTI	AREA DI RIFERIMENTO	COEFFICIENTE PER VETUSTA' E ADATTABILITA'(art. 20 legge equo canone)	VALORE MINIMO (in relazione alle condizioni) €
O.M.I.	B1 Centrale	35%	670,00

9.4. Valore

Il valore di mercato per il fabbricato in questione, viene così individuato:

- 670,00 € al metro quadrato per le superfici coperte
- Coefficiente di vetustà/adattabilità pari al 35%
(Mq 73x670,00x0,35) =€ 17.118,50

10. 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:

€ 17.118,50 (diconsi euro **Diciassettemilacentodiciotto/50**)

..... Lì, 20.....

Il Tecnico

Il Direttore di Area

.....

.....

ALLEGATI

Allegato 1 – Planimetria