

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

SERVIZIO PATRIMONIO

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EX SCUOLA RURALE IN CONTRADA FRAGENNARO
GIOIA DEL COLLE - BA.



PERIZIA DI STIMA del/...../.....

Indice

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

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, sito in Gioia del Colle, in contrada Fragennaro in agro di Gioia del Colle, 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 Aprile 2021 dal tecnico Angelo Milano.

2. UBICAZIONE

Il fabbricato si trova in agro di Gioia del Colle, sulla strada vic.le Gioia-Matera dista circa 13 Km dal centro abitato di Gioia del Colle.

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



3. DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente stima è un fabbricato di proprietà del Comune di Gioia del Colle, utilizzata come edificio scolastico fino all'anno 1978, in seguito dato in uso a terze persone consentendo un sufficiente livello di conservazione ed attualmente libero da utilizzatori. L'immobile si sviluppa su un unico livello rialzato di 40 cm, edificato in muratura portante con solai a travi prefabbricate e laterizi realizzato nel 1959. I solai sono leggermente spioventi e l'altezza interna è mediamente di m. 2,95. All'edificio si accede da un portone posto alla fine di 3 gradini collocato su di un porticato. Era strutturato internamente in modo da dividere la zona adibita ad accogliere gli alunni e quindi servizi igienici, ingresso e ripostiglio con due grandi ambienti di 36 mq, ognuno con funzioni di aule, dalla zona residenziale di superficie di 36 mq per il personale insegnante, costituito da una cucina stanzetta e bagno avente anche ingresso indipendente accessibile dalla facciata a Nord Ovest dell'edificio. Sono presenti all'interno due caminetti che avevano funzione di riscaldamento. L'edificio è attualmente in condizioni di abbandono per via del prolungato periodo di non utilizzo e necessita di lavori di restauro per poterlo rendere nuovamente agibile e a norma sia per quanto riguarda le opere murarie che interessano i solai e controsoffittature che per quanto riguarda gli impianti, dai servizi igienici/sanitari e relativi impianti idraulici nonché gli impianti elettrici. Gli ambienti interni presentano un adeguato grado di illuminazione naturale garantito dalla presenza dalla presenza di finestre su ognuno dei quattro lati dell'edificio. Necessari lavori di sostituzione di tutti gli infissi interni ed esterni come anche le finiture, dalle pavimentazioni ai rivestimenti, necessitano di essere ricondizionati o sostituiti. È dotato di cisterna interrata per l'acqua e fossa di tipo Imhoff. Presente un locale adibito a deposito di 10 mq. prospiciente l'ingresso secondario. L'immobile è inserito all'interno di un terreno della superficie totale di mq 2670 delimitato interamente da un muro di recinzione dal lato strada anche da ringhiera sovrastante lo stesso e con accesso alla proprietà tramite cancello a due ante.

4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Gioia del Colle realizzato dallo stesso ente.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

PRG: Zona agricola E/2

6. DATI CATASTALI

Il fabbricato non risulta accatastato.

7. SUPERFICIE/CONSISTENZA

L'immobile ha una consistenza effettiva di 170 mq. è da accatastare ed ha una pertinenza di 2.670 mq come da visura al foglio 135, particella 82.

8. STATO DI MANUTENZIONE/OCCUPAZIONE

Come da descrizione necessita di lavori di adeguamento impianti, 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:

V_{mb} = valore di mercato di vendita del bene oggetto di stima

v₀ = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = 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

Considerato che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non riporta dati utili da poter prendere in considerazione, si farà riferimento a valori di compravendita di bene simile di recente stipula. si è individuato un atto di compravendita recente stipulato a Marzo 2021 di un immobile di simili caratteristiche anche se ubicato nell'agro di Gioia del Colle in zona diversa del nostro immobile, inoltre le condizioni in cui versa il fabbricato e l'area è soddisfacente, a differenza dell'immobile oggetto di stima, pertanto ai fini estimativi il prezzo individuato verrà ridotto.

9.3. Prezzo unitario rilevato dal mercato

Dall'atto di compravendita citato abbiamo un valore del fabbricato pari a 300€/mq, per il terreno si ha un valore pari a 2,15 €/mq.

9.4. Valore

Per il valore di mercato del fabbricato oggetto di stima, in virtù della descrizione fatta, al valore del bene oggetto della compravendita citata, verrà applicata una riduzione pari al 50%, mentre per il terreno, si applicherà una riduzione del 70%, inoltre al valore determinato si applicherà un'ulteriore riduzione per le operazioni di accatastamento pari a 1.500€.

Per il fabbricato

$$V_{mf} Mq 170 \times 300,00 \times (1 - 50\%) - 1.500 = \text{€ } 24.000$$

Per il terreno

$$V_{mt} Mq 2.670,00 \times 2,15 \times (1 - 70\%) = \text{€ } 1.722,15$$

Da cui

$$V_{bs} = V_{mf} + V_{mt} = 24.000 + 1.722,15 = \text{€ } 25.722,15$$

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:

€ 25.722,15 (diconsi euro **Venticinquemilasettecentoventidue...../15**)

Gioia del Colle, lì.....

Il Tecnico

Il Direttore di Area

.....

.....

ALLEGATI

Allegato 1 – Planimetria