

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

Provincia di BARI

Area Ambiente/Sviluppo

SERVIZIO PATRIMONIO

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



PERIZIA DI STIMA del / /

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.5
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
9.3. PREZZO UNITARIO RILEVATO DAL MERCATO.....	pag.6
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 Marzagaglia 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.

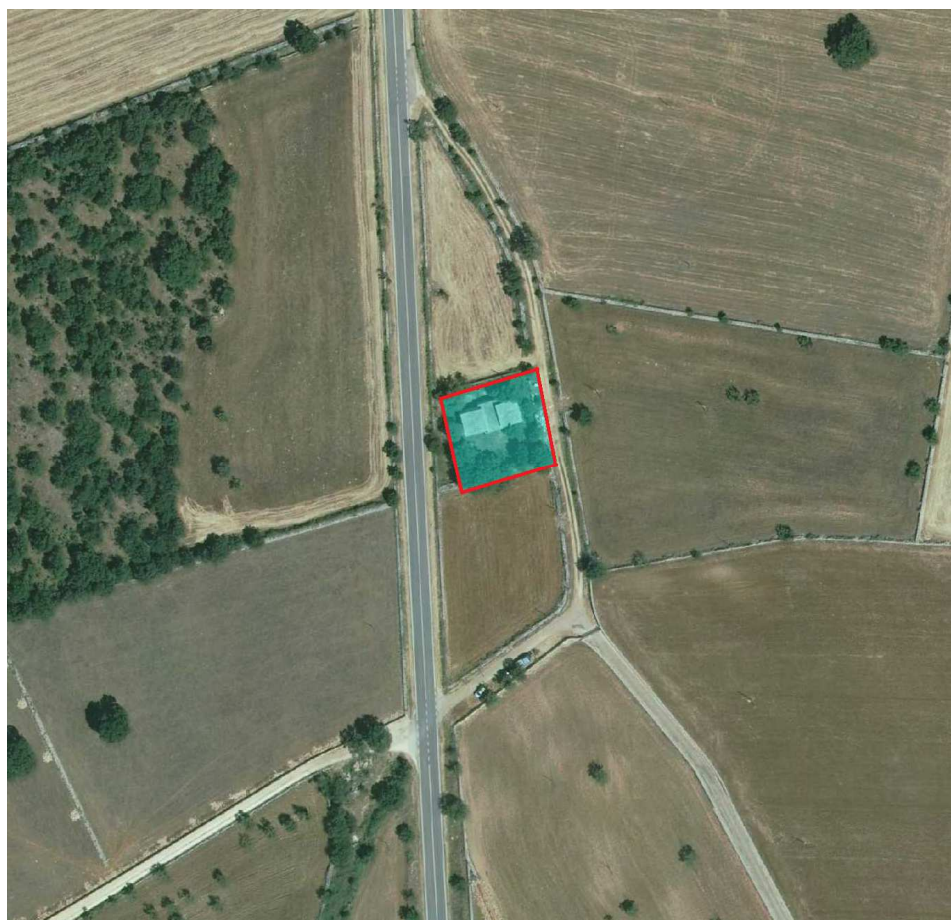
La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2021/2023 del DUP 2021.

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 Marzo 2021 dal tecnico Angelo Milano.

2. UBICAZIONE

Il fabbricato si trova in agro di Gioia del Colle, sulla SP 29 Strada Provinciale Gioia-Castellaneta dista circa 10 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

Immobile che si sviluppa su un unico piano leggermente rialzato, edificato in muratura portante con solai a travi in legno e laterizi realizzato nel 1959. I solai sono leggermente spioventi e l'altezza interna è mediamente di m 2,95. L'edificio ha due accessi il primo con ingresso più grande e sopraelevato da due gradini collocato su di un patio coperto da pensilina portava alla zona adibita ad accogliere gli alunni e quindi servizi igienici, ingresso e ripostigli con grande ambiente di 36 mq con funzione di aula; l'altro ingresso, ubicato al lato opposto dell'edificio, per l'accesso alla zona residenziale per il personale insegnante e quindi costituito da una cucina stanzetta e bagno. Sono presenti all'interno dei caminetti che avevano funzione di riscaldamento. L'edificio è attualmente in condizioni di notevole degrado dato il lungo periodo di abbandono e necessita di consistenti lavori di restauro per poterlo rendere nuovamente agibile e a norma sia per quanto riguarda le opere murarie che interessano anche i solai che per quanto riguarda gli impianti idraulici nonché gli impianti elettrici. Presenta una adeguata metratura di finestre su ognuno dei quattro lati dell'edificio tali da poter rendere l'interno sufficientemente illuminato. 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 Imhoff. L'immobile è inserito all'interno di un terreno anch'esso in totale stato di abbandono necessità di notevoli lavori di bonifica, della superficie totale di mq 961 delimitato interamente da un muro di recinzione con accesso alla proprietà delimitato da due colonne ma privo di cancello.

4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Gioia del Colle realizzato dallo stesso ente. La realizzazione risale al 1959 non si ha traccia di atti amministrativi a cui fare riferimento-

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

PRG: Zona agricola E/3

6. DATI CATASTALI

Il fabbricato non risulta accatastato.

7. SUPERFICIE/CONSISTENZA

L'immobile ha una consistenza effettiva di 105 mq. è da accatastare ed ha una pertinenza di 961 mq come da visura al foglio 161, particella 202.

8. STATO DI MANUTENZIONE/OCCUPAZIONE

Come da descrizione necessita di lavori di risanamento conservativo considerato che ogni parte dell'immobile necessita di importanti interventi edili anche in sostituzione di parte di essi, oltre che la realizzazione di tutti gli impianti necessari alla sua funzionalità, interventi importanti sono necessari anche nell'area di pertinenza. 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. Nello specifico si è individuato un atto di compravendita di 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, pertanto ai fini estimativi il prezzo individuato verrà ridotto.

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 60%, mentre per il terreno, considerando che necessita di notevoli lavori di bonifica oltre che di reimpianto, non viene dato alcun valore, inoltre al valore determinato si applicherà un'ulteriore riduzione per le operazioni di accatastamento pari a 1.500€.

Pertanto si avrà;

$$V_{mb} = Mq \ 105 \times 300,00 \times (1 - 60\%) - 1.500 = \text{€ } 11.100,00$$

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:

€ 11.100,00 (diconsi euro **Undicimilacento**...../00)

..... Lì, 20.....

Il Tecnico

Il Direttore di Area

.....

.....

ALLEGATI

Allegato 1 – Planimetria