

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

**SERVIZIO PATRIMONIO**

STIMA: TERRENO IN LOCALITA' MARZAGAGLIA.



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

## Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	pag. 3
2. UBICAZIONE .....	pag. 3-4
3. DESCRIZIONE .....	pag. 4
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE.....	pag. 4
CARATTERISTICHE INTRINSECHE.....	pag. 5
4. PROPRIETÀ.....	pag. 5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag. 5
6. DATI CATASTALI.....	pag. 5
7. CRITERI DI STIMA/DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	pag. 6
8. EPOCA DI RIFERIMENTO.....	pag. 6
12. CONCLUSIONI.....	pag.6

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, sito in Gioia del Colle, Strada Vicinale Saluterno, 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, a seguito Delibera di G.M. n.73 del 30/03/2020.

La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2020/2022 del DUP 2020.

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 .....dal tecnico Angelo Milano.

## 2. UBICAZIONE

Il fondo rustico si trova nel Comune di Gioia del Colle, Strada Vicinale Saluterno contrada Marzagaglia.

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





### 3. DESCRIZIONE

#### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Collegamenti:

Centro abitato più vicino.....a Km 8,70

Strada pubblica più vicina..... a Km 0,00

Autostrada più vicina ..... a Km 8,40

Stazione ferroviaria più vicina..... a Km 7,60

CLIMA:

Tipo: Caldo Temperato

Piovosità: Media annua è di 650 mm,

Mese più piovoso Novembre

Mese meno piovoso Luglio

Temperatura media: 13,60° C

Mese più freddo: Gennaio 6° C

Mese più caldo: Agosto 28,6° C

Si sottolinea che le condizioni climatiche del luogo favoriscono la produzione di vino e mozzarella di cui si ha il riconoscimento del DOC di Gioia del Colle e della DOP per la mozzarella.

CONFINI:

Il lotto confina con le p.lle 25-33-32 del foglio 134, oltre che con la strada Vicinale Saluterno.

#### CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Dimensioni: Superficie catastale.....0,0425 ha  
“ a seminativo.....0,0425ha  
“ arborato.....0,0000 ha  
“ strada servitù di passaggio.....0,0000 ha

Giacitura ed esposizione: Inclinata-SUD-OVEST.

Tipo di terreno: Presenza di terreno la tessitura si può considerare nel complesso limo-sabbioso. Fertilità complessiva media. Risulta essere incolto, sono presenti diverse essenze arboree spontanee. Si individua una recinzione in prefabbricato in cls sul lato a confine con l'area di pertinenza del binario.

Irrigazione: Non irriguo

Piantagioni: Assenti

Ha una forma triangolare con base molto stretta. Il lato maggiore si sviluppa lungo la S.P.

Il terreno non presenta muri di divisione verso la strada, né verso le particelle confinanti.

Presenta una notevole pendenza, per questa ragione si ritiene che la stessa funga da scarpata.

#### 4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Gioia del Colle dal ....., in forza di ...[specificare l'atto di acquisto, decreto di esproprio o legge di provenienza del titolo di proprietà con i relativi riferimenti notarili, di registrazione ecc.]

.....  
.....

L'immobile è inventariato nei registri del Patrimonio disponibile del Comune di Gioia del Colle, al n. 8187.0.

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il suolo, così come rilevato da attestazione del servizio Urbanistico del Comune di Gioia del Colle, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. Puglia n. 157 del 23.05.1977 è tipizzato in zona agricola E/3 con vincolo idrogeologico. In relazione al P.P.T.R. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, ricade in ambito paesaggistico "ALTA MURGIA" u.c. Punto 6.2.2. vincolo idrogeologico 6.2.2 Zona S.I.C. – Z.P.S 6.2.1. Zona rispetto Bosco – 6.2.1. Bosco.

#### 6. DATI CATASTALI

Il terreno risulta così accatastato:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
134	24	Seminativo 4	04 25	Euro 1,32 L. 2.550	Euro 1,10 L. 2.125

## 7. CRITERI DI STIMA/DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il criterio utilizzato per la stima del fondo in oggetto, è il più probabile valore di mercato che si basa sulla comparazione diretta del bene con beni ad essi simili nel medesimo mercato immobiliare. Si prendono a riferimento al costo di una compravendita di fondi rustici nella stessa zona valore che verrà risotto del 20% viste le condizioni riscontrate sul posto del fondo oggetto di stima pertanto il valore è pari a  $6.750,00(1-20\%)= 5.360,00\text{€/Ha}$ .

### Procedimento di stima:

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

Dove:

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

$v_v$ =valore venale

$S_p$  = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

Sostituendo i valori avremo:

$$V_{mb}=5.360,00\text{€/Ha}*0,0425\text{Ha}=228,01\text{€}$$

## 8. EPOCA DI RIFERIMENTO DI REDAZIONE PERIZIA

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

## 9. 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:

**€ 228,01** (dicansi euro **Duecentoventotto/01**)

Gioia del Colle, lì.....  
Il Tecnico Estimatore

Il Direttore di Area

.....

.....

ALLEGATI: