



COMUNE DI NOCI

PROVINCIA DI BARI

Via G. Sansonetti 15, 70015 NOCI (BA)

**PERIZIA DI STIMA
PER VALUTAZIONE IMMOBILE**

PROPRIETARIO

Comune di NOCI (BA)

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

EX Scuola rurale "DON FELICE"

Monopoli, 02/05/2025

Il Tecnico Incaricato
geom. Angelo BARNABA

Il sottoscritto geom. Angelo Barnaba, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Bari al n. 2798, per conto del Comune di Noci, veniva incaricato dallo stesso di procedere alla stima dell'immobile denominato "ex scuola rurale DON FELICE" sito in agro del Comune di Noci (BA) sulla S.P. Noci-Martina Franca.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto espone quanto segue:

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

- Che, in particolare il bene da stimare è un immobile di due piani fuori terra, costruito per essere adibito a scuola rurale, attualmente inutilizzato;
- Che, al momento del sopralluogo eseguito il 03/03/2025, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:

1. Sopralluogo all'immobile per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
2. Verifica di ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca dell'immobile;
3. Accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Bari (Catasto) per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate;
4. Ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali, e presa visione della banca dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Bari, con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	P.IIa	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
93	41	1	Via Martina Franca		B/5	2	835 mc	603,74 €

INTESTATO Comune di Noci (BA)

CODICE FISCALE 82001750726

DIRITTI E ONERI REALI Proprietà per 1/1

Dalle visure catastali effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti la proprietà risulta correttamente intestata ed accatastata, è presente agli atti la planimetria dell'immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di due piani è una struttura regolare in pianta e in altezza. Si sviluppa su una superficie di circa 123,00 m² per il piano terra, di circa 69,00 m² per il primo piano, per un totale di circa m² 192,00, inoltre è presente una veranda coperta di m² 36,00 ed un terrazzo accessibile di m² 75,00, il tutto racchiuso in un'aera recintata con muri in tufi e rete metallica, della superficie di circa m² 860, confinante a nord e ad est con la particella 111, a sud con la particella 44 e ad ovest con la strada provinciale Noci-Martina-Franca.

MATERIALI COSTRUTTIVI, FINITURE E STATO CONSERVATIVO

La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura portante, con solai piano in latero cemento eseguiti in opera. Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco, mentre le pareti interne sono rifinite a intonaco civile liscio. La pavimentazione e i rivestimenti sono di piastrelle in ceramica.

I serramenti esterni ed interni non sono presenti.

Attualmente non sono funzionanti tutti gli impianti tecnologici.

In definitiva la situazione che si trae visitando l'unità è quella di un'immobile in cattive condizioni senza rifiniture, che necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria per renderlo utilizzabile, presumibilmente per un uso diverso da quello per cui è stato edificato.

L'utilizzo dopo ristrutturazione potrebbe essere abitativo.

STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare oggetto della stima è attualmente libera.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare il metodo del valore di comparazione o di confronto che è un metodo idoneo e comunemente adottato nelle stime di strutture simili.

METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo, e in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, cioè l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari.

L'unità immobiliare da stimare viene classificata come tipologia abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, ubicata in zona "Suburbana/PROV.GIOIA DEL COLLE-PUTIGNANO-ALBEROBELLO-MOTTOLA-CASTELLANETA-MARTINA-MASSAFRA" con codice zona "E1", dal quale si desume un valore di:

- Valore minimo 465,00 €/m²
- Valore massimo 660,00 €/m²

e quindi un valore medio, in condizioni normali, di:

$$V_m (\text{OMI medio}) = (465,00 + 660,00) / 2 = \mathbf{562,50 \text{ €/m}^2}$$

Date le particolari condizioni dell'immobile (vecchissima costruzione, stato di inutilizzo da molto tempo, lavori molto onerosi per riutilizzo) si decide di utilizzare il valore minimo.

A tale valore vengono applicati dei coefficienti di merito per adeguarlo alle condizioni attuali dell'immobile, secondo la tabella che segue, applicando tali coefficienti abbiamo un valore unitario di;

$$V_m (\text{OMI medio}) = 465,00 \text{ €/m}^2 \times \text{coefficiente } -56,80\% = \mathbf{200,00 \text{ €/m}^2}$$

FATTORI POSIZIONALI			
Posizione relativa alle Zone OMI			
Ricerca		0,5	0
Normale			0
Degradato	x	-0,3	-0,3
Servizi Commerciali			
Vicini (<300m)		0,1	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			0
Assenti (> 3.000m)	x	-0,1	-0,1
Dotazioni di parcheggi			
Normale	x		0
Scarsa		-0,1	0
Trasporti Pubblici			
Vicini (<300m)		0,5	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			0
Assenti (> 3.000m)	x	-0,5	-0,5
Servizi Pubblici			
Vicini (<300m)		0,3	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			0
Assenti (> 3.000m)	x	-0,3	-0,3
Verde Pubblico			
Vicini (<300m)		0,1	0
Lontani (> 300m < 3.000m)			0
Assenti (> 3.000m)	x	-0,1	-0,1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
Stato conservativo			
In costruzione			0
Nuovo		20	0
Realizzato da 5 anni		5	0
Realizzato da 5 - 10 anni			0
Realizzato da 10 - 15 anni		-5	0
Realizzato da 15 - 20 anni		-10	0
Realizzato da 20 - 30 anni		-20	0
Realizzato da oltre 30 anni	x	-30	-30
Caratteristiche architettoniche			
Prestigiose		3	0
Distintive		1	0
Normali			0
Androne			
Distintivo		0,5	0
Assente			0
Sicurezza			
Vigilanza		0,5	0
Portierato		0,3	0
Normale	x		0
Nr. Unità nel fabbricato			
1	x	3	3
2		1	0
da 3 a 9		5	0
da 9 a 18		-1	0
da 18 a 45		-2	0
oltre 45		-3	0
Finiture			
Signorili		3	0
Normali			0
Economiche	x	-1	-1
Livello manutentivo complessivo			
Nuovo/ristrutturato/ottimo		3	0
Normale			0
Scadente	x	-3	-3
Pertinenze Comuni			
Distintive		0,5	0
Normali			0
Scarse		-0,5	0
Prospicenza			
Di pregio		0,2	0
Normale			0
Degradata		-0,5	0
Ascensore			
Presente			0
Assente		-0,5	0
Destinazione prevalente fabbricato			
Residenziale			0
Commerciale		-0,1	0
Piani fuori terra			
1		1	0
2	x	0,5	0,5
oltre 2 (fattore x piano)		-0,1	0

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
Livello manutentivo complessivo			
Ottimo		3	0
Normale			0
Scadente		-3	0
Abbandonato/rustico	x	-25	-25
Piano (in caso di app. in condominio)			
Terra		-0,1	0
Terra con giardino		0,1	0
Mezzanino			0
Ultimo		0,2	0
Attico		0,5	0
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		-0,3	0
Servizio giorno		0,5	0
Lavanderia		0,2	0
Ripostiglio		0,2	0
Luminosità			
Eccellente		1	0
Buona		0,5	0
Normale			0
Scarsa		-0,5	0
Impianti			
Di lusso		1	0
Ottimi		0,5	0
Buoni		0,3	0
Normali			0
Economici		-0,9	0
Caratteristiche architettoniche			
Prestigiose		3	0
Distintive		1	0
Normali			0
Finiture			
Signorili		3	0
Normali			0
Scadenti		-1	0
N. Piani interni			
1		1	0
2			0
3		-0,5	0
più di tre (fattori x piani)		-0,3	0
Esposizione			
Ottimale		1	0
Normale			0
Scadente		-1	0
Spazi interni			
Spaziosi		1	0
Normali			0
Ridotti		-1	0
Distribuzione interna			
Accurata		1	0
Normale			0
Approssimativa		-0,5	0
Vista esterna			
Di pregio		1	0
Normale			0
Scadente		-1	0

TOTALE	-56,80%
---------------	----------------

VALORE DI STIMA

composizione immobile							
superficie coperta lorda	mq	192	x	€	200,00	=	€ 38.400,00
balconi	mq	111	x	€	100,00	=	€ 11.100,00
cortile interno od esterno	mq	0	x	€	40,00	=	€ -
piazzali e spazi di manovra	mq	703	x	€	20,00	=	€ 14.060,00
area a verde	mq	0	x	€	10,00	=	€ -
altro	mq	0	x	€	150,00	=	€ -
VALORE TOTALE							€ 63.560,00

Valore di comparazione arrotondato a **63.560,00 €** (sessantatremilacinquecentosessantaeuro/00).

Si allega:

- Documentazione FOTOGRAFICA
- Planimetria catastale
- Stralcio catastale

Monopoli li, 02/05/2025

Il Tecnico Incaricato
geom. Angelo BARNABA

Geometra
**ANGELO
BARNABA**
Monopoli

collegio dei geometri
della provincia di bari

ISCRIZ. ALBO N° 2798

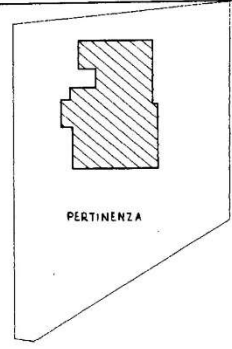
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





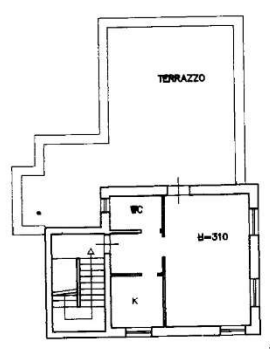
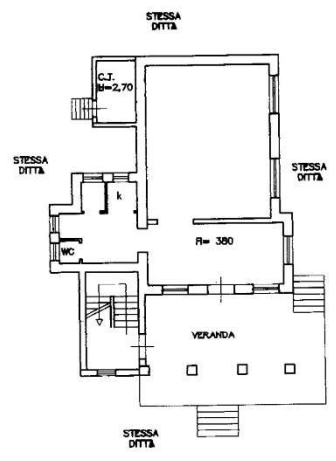
MOD. BN (CEU)
LIRE 200

SCALA 1:500

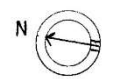


PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PRIMO PIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Geometra
VITO
NOTARNICOLA
 Noci
 collegio dei geometri
 della provincia di Bari
 SCRIZ. ALBO N° 2196

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 83
 n. 41 sub 1

Compilata dal **GEOMETRA**
NOTARNICOLA VITO
GEOMETRI
 della provincia di **BARI** n. **2196**
 data Firma

piano 01
 Comune dei fabbricati - Situazione al 15/05/2024 - Comune di NOCI(0915) -< Foglio 93 - Particella 41 - Subalterno 1 >
 VIA MARTINA FRANCA Piano T1



Comune: (BA) NOCI
Foglio: 93

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T447447/2025

2-Apr-2025 18:26:8