



**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 "MARZOLLA"

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 MARZOLLA" sito in agro del Comune di Noci (BA) sulla S.S. Noci-Mottola.

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 un piano fuori terra, costruito per essere adibito a scuola rurale, attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono;
- 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
73	91	--	Via Tommaso Siciliani		B/5	1	499 mc	309,26 €

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, ma non risulta agli atti la planimetria dell'immobile.

Inoltre l'immobile non è riportato sul foglio di mappa dei terreni.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di un piano è una struttura regolare in pianta e in altezza. Si sviluppa su una superficie di circa 155,00 m<sup>2</sup>, racchiuso in un'aera recintata con muri in tufi, della superficie di circa m<sup>2</sup> 1.000 (porzione della particella catastale 89), confinante a nord con la restante porzione della particella 89, ad est con la S.S. Noci-Mottola, a sud con altra porzione della particella 89 e ad ovest con la particella 86.

#### 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 €/m<sup>2</sup>
- Valore massimo 660,00 €/m<sup>2</sup>

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;

$$V_m (\text{OMI minimo}) = 465,00 \text{ €/m}^2 \times \text{coefficiente } -56,30\% = 203,00 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

<b>TOTALE</b>	<b>-56,30%</b>
---------------	----------------

## VALORE DI STIMA

<b>composizione immobile</b>						
superficie coperta lorda	mq	155	x	€	203,00	= € <b>31.465,00</b>
balconi	mq	0	x	€	101,00	= € -
cortile interno od esterno	mq	0	x	€	40,00	= € -
piazzali e spazi di manovra	mq	1000	x	€	20,00	= € <b>20.000,00</b>
area a verde	mq	0	x	€	10,00	= € -
altro	mq	0	x	€	150,00	= € -
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 51.465,00</b>

Valore di comparazione arrotondato a **51.465,00 €** (cinquantunomilaquattrocentosessantacinqueeuro/00).

Si allega:

- Documentazione FOTOGRAFICA
- 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







Comune: (BA) NOCI  
 Foglio: 73

Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T447152/2025

2-Apr-2025 18:25:44

1 Particella: 91

Via. tel.

Direzione Provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA SAUCE