



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 "PIANO"

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 PIANO" 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 due piani fuori terra, costruito per essere adibito a scuola rurale, attualmente utilizzato come canile sanitario;
- 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 non risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Bari, ed è ubicato su parte della particella terreni di seguito indicata:

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 con destinazione residenziale, 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;

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

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	150	x	€	200,00	=	€ 30.000,00
balconi	mq	0	x	€	100,00	=	€ -
cortile interno od esterno	mq	0	x	€	40,00	=	€ -
piazzali e spazi di manovra	mq	700	x	€	20,00	=	€ 14.000,00
area a verde	mq	0	x	€	10,00	=	€ -
altro	mq	0	x	€	150,00	=	€ -
VALORE TOTALE							€ 44.000,00

Valore di comparazione arrotondato a **44.000,00 €** (quarantaquattromilaeuro/00).

Si allega:

- Documentazione FOTOGRAFICA
- Stralcio catastale

Monopoli li, 02/05/2025

Il Tecnico Incaricato
geom. Angelo BARNABA

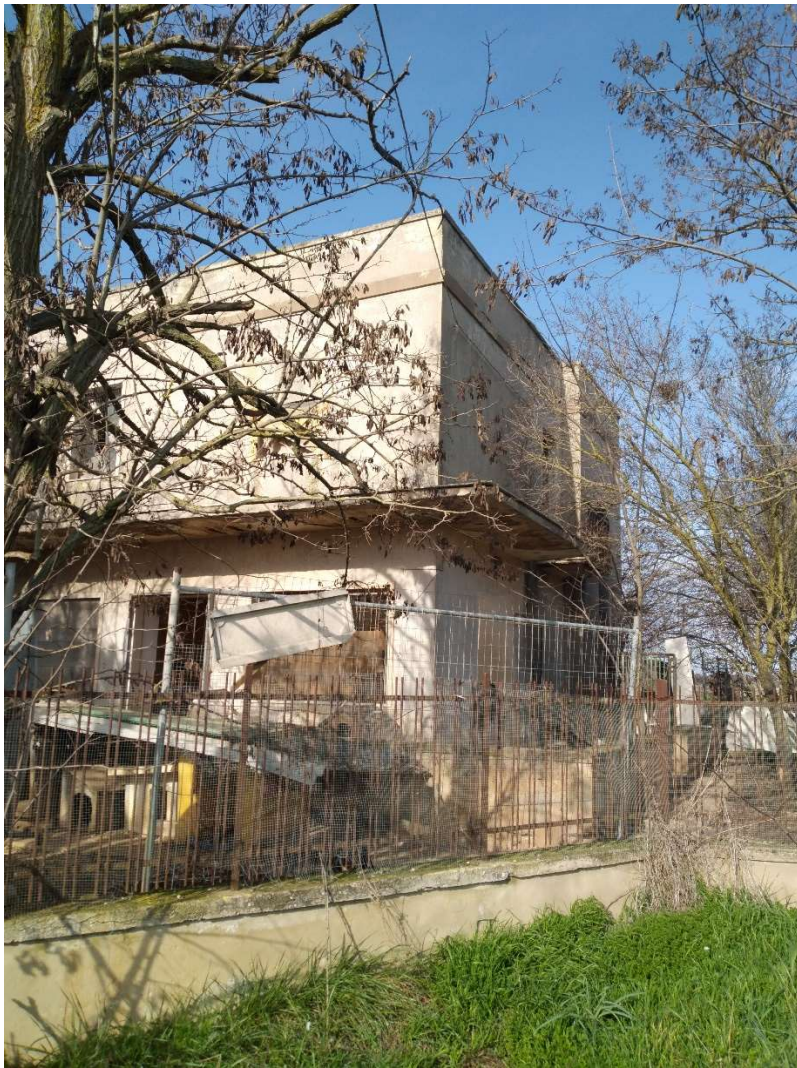
Geometra
**ANGELO
BARNABA**
Monopoli

collegio dei geometri
della provincia di bari

ISCRIZ. ALBO N° 2798

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





N=7600

E=3700

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

Vis. tel.



Comune: (BA) NOCI
Foglio: 120

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 m
Protocollo pratica T446591/2025

2-Apr-2025 18:25:2

I Particella: 389