

STUDIO TECNICO
GEOM. FILOMENO ANTONIO LAFORNARA
VICO I VALLE D'ITRIA, 10
74015 MARTINA FRANCA (TA) - TEL. 368579514
C.F. LFRFMN68A15E986J - P.IVA 01849150733

OGGETTO:

Relazione tecnica estimativa dell'immobile sito in Monopoli c/o la Strada Comunale S. Lucia al civ. 205, censito in Catasto Urbano al fg. 152 p.la 211 sub. 2.

COMMITTENTE:

DATA
08/08/2025

[Handwritten signature]



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Io sottoscritto Geom. Filomeno Antonio LAFORNARA, nato a Martina Franca il 15/01/68 (C.F. LFR FMN 68A15 E986J), con studio in Martina Franca al Vico I° Valle d'Itria n° 10, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Taranto al n° 1459, in riferimento all'incarico conferitomi dai :

al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà degli stessi, lo scrivente si è recato personalmente sui luoghi e delinea nello specifico le caratteristiche e le ubicazioni del cespite:

- **Immobile sito in Monopoli c/o la Strada Comunale S. Lucia al civ. 205, censito in Catasto Urbano al fg. 152 p.lla 211 sub. 2, cat. A/3 di 4[^], vani 6, rendita € 352,37.**

Il cespite in questione è posto nell'agro di Monopoli c/o la Strada Comunale S. Lucia al civ. 205, dove in aderenza vi sono altri fabbricati ad uso residenziale.

Dall'accesso al civico 205 si estende l'appartamento che al piano terra è composto da 3 vani, un bagno ed esternamente un'area pertinenziale di mq. 84, di cui 32 mq risultano coperti con struttura smontabile in tubolare metallico e pannelli di copertura in lamiera ondulata. Attraverso una scala interna si accede al primo piano dove vi sono altre 3 camere da letto. La superficie complessiva dell'immobile risulta pari a mq. 132. Il cespite è stato realizzato negli anni sessanta e successivamente frazionata giusta C.E. identificata con la pratica 11304 del 12/05/1992 prot. n. 13979.

La struttura portante risulta in pietra naturale con volte ad arco.

Risulta rifinito in ogni sua parte e precisamente le facciate interne a tre mani con finitura civile, pavimentazione in ceramica, infissi esterni ed interni, risulta allacciato alla rete idrica AQP e alla rete elettrica nazionale, il tutto in uno stato

di conservazione discreto, precisando che non vi sono da fare manutenzioni alle facciate o al lastrico solare.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato dobbiamo tener presente sia lo stato manutentivo e il livello di rifinitura nonché l'ubicazione dello stesso. Partendo dallo stato manutentivo e di rifinitura ci troviamo ad esaminare un immobile che non necessita di opere manutentive e di adeguamento ai regolamenti sanitari.

Per quanto concerne l'ubicazione questo si trova nell'agro di Monopoli in una zona medianamente antropizzata. Esaminando l'aspetto strutturale e manutentivo dell'intero immobile si può asserire che risulta in buone condizioni. Il lastrico solare al momento risulta ben mantenuto. Da informazioni assunte in loco, unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, sono state oggetto di compravendita con valori che oscillano tra 800-900 €/mq. per le superfici abitabili, per le aree pertinenziali un prezzo che oscilla fra le 200-220 €/mq, mentre per i balconi un prezzo che oscilla fra 400-460 €/mq.

Pertanto, considerando che l'immobile ha una superficie vendibile di mq. 132,00, una superficie pertinenziale esterna di mq. 84 e un balcone pari a mq. 1,50, e moltiplicando le superfici con i valori intermedi su citati se ne ricava il seguente valore di mercato:

superficie unità abitativa mq. 132 x 850 €/mq = € 112.200,00;

superficie balcone mq. 1,50 x 430 €/mq = € 645,00;

area pertinenziale mq. 84 x 210 €/mq = € 17.640,00.

Da ciò se ne ricava che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad € 130.485,00.

Per un'esatta rappresentazione sia della distribuzione dell'unità immobiliare che dello stato manutentivo, si allegano planimetria catastale, visura catastale e foto dell'immobile.

Martina Franca, 08/08/2025

Ha Redatto

Geom. LAFORNARA Edoardo Antonio