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:

Perizia estimativa aggiornata dell'immobile sito in Monopoli alla Contrada Santa Lucia n. 295, censito in catasto al Fg. 152 P.lla 211 Sub. 2.

PERIZIA ESTIMATIVA AGGIORNATA
ELABORATI GRAFICI E FOTOGRAFICI

COMMITTENTE:

ELAB. 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA ESTIMATIVA AGGIORNATA

Immobile sito in Monopoli alla contrada Santa Lucia n. 295

Liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter e seguenti Legge 3/2012
R.G. n. 2037/2020

Committente	Liquidatore
Procedura	– R.G. 2037/2020
Autorità	Tribunale di Bari – IV Sezione Civile
Immobile	Monopoli, contrada Santa Lucia n. 295
Catasto	Foglio 152, particella 211, subalterno 2
Tecnico	Geom. Filomeno Antonio Lafornara
Data	10 settembre 2026

La presente relazione aggiorna e sostituisce, per descrizione dello stato dei luoghi, regolarità urbanistico-catastale, condizioni manutentive e valore, la precedente relazione estimativa dell'8 agosto 2025. Il valore proposto, nello stato di fatto e con le detrazioni indicate, è pari a € 67.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Incarico e finalità

Il liquidatore avv. Giuseppina Ostuni, a seguito dell'autorizzazione apposta dal Giudice Delegato in data 21 luglio 2026, ha richiesto allo scrivente l'aggiornamento della stima, tenendo conto dello stato attuale dell'immobile e delle eventuali problematiche legate alla sicurezza, anche ai fini della rideterminazione del prezzo base di vendita.

L'accesso agli atti presso il Comune di Monopoli è stato acquisito con riferimento alla richiesta del 05/08/2026, protocollo n. 58035/2026.

2 Precisazione sulla relazione del 2025

La relazione dell'8 agosto 2025 fu predisposta sulla base della documentazione tecnica, catastale e fotografica allora disponibile e di elaborati estimativi preesistenti. Contrariamente alla formulazione contenuta in quel documento, non fu preceduta da un sopralluogo diretto dello scrivente. Tale indicazione viene espressamente rettificata. L'odierno elaborato si fonda invece sull'accesso effettivo all'immobile, sul rilievo metrico e fotografico e sulla documentazione comunale acquisita.

3 Documentazione esaminata

Documento	Riferimento
Provvedimento autorizzativo	Tribunale di Bari, autorizzazione 21/07/2026
Titolo edilizio	Concessione gratuita per opere edilizie prot. 13979/91 del 13/05/1992 – pratica n. 11.304
Elaborati comunali	Frontespizio e stralcio grafico della concessione
Catasto	Planimetria e stralcio catastale
Rilievo	Planimetria dello stato di fatto, scala 1:100
Fotografie	Soffitti e locali dell'ultimo piano, sopralluogo 2026

4 Identificazione sintetica

L'unità immobiliare è una abitazione rurale articolata su piano terra e piano primo, con area pertinenziale. Dalla documentazione disponibile risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 152, particella 211, subalterno 2. Il titolo edilizio reperito riguarda il frazionamento di unità immobiliare a fabbricato rurale.

5 Esito del sopralluogo e rilievo

Il rilievo dello stato di fatto evidenzia una distribuzione articolata in cucina, pranzo, soggiorno e servizio al piano terra, tre camere e servizio al piano primo, balconi e area scoperta pertinenziale. Le altezze effettivamente riportate nel rilievo sono pari a m 3,00 per cucina e pranzo, m 2,50 per soggiorno e bagno al piano terra e m 2,70 per i locali principali del piano primo.

Elemento	Titolo edilizio	Stato rilevato
Altezza piano terra	m 3,20	m 3,00 e m 2,50
Altezza piano primo	m 3,00	m 2,70
Veranda	Non rappresentata	m² 5,60 circa
Bagno piano primo	Non rappresentato	m² 1,59 lordi; m² 1,39 da sanare
Copertura in lamiera	Non rappresentata	m² 27,50 circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota metrica: il bagno presenta una superficie complessiva rilevata di m² 1,59. La superficie oggetto di sanatoria è pari a m² 1,39, poiché la differenza di m² 0,20 è riferibile allo spessore della muratura preesistente e già legittimata.

6 Confronto urbanistico edilizio

La concessione edilizia prot. 13979/91 del 13 maggio 1992 costituisce il principale riferimento documentale disponibile. Dal confronto grafico emergono una veranda al piano terra di circa m² 5,60, un bagno al piano primo della superficie complessiva di m² 1,59, di cui m² 1,39 oggetto di sanatoria, e una copertura in lamiera grecata di circa m² 27,50, non rappresentati negli elaborati assentiti. Sono inoltre riscontrate altezze interne inferiori a quelle indicate nel titolo. Si precisa che il volume totale è conforme al volume presentato nella concessione edilizia su indicata.

7 Valutazione della possibile regolarizzazione

La veranda e il bagno possono essere esaminati nell'ambito dell'accertamento di conformità previsto dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dalla disciplina cosiddetta Salva Casa, soltanto qualora l'istruttoria confermi la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e ai requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione, oltre alla compatibilità paesaggistica, sismica, igienico-sanitaria e alle ulteriori norme di settore.

La presente stima non attesta l'avvenuta sanatoria né sostituisce il provvedimento comunale. Occorre provare l'epoca di realizzazione, verificare vincoli e autorizzazioni, determinare la sanzione effettiva e acquisire l'assenso degli enti competenti. La copertura in lamiera di m² 27,50 non viene valorizzata come sanabile: nel computo si assume la sua demolizione e il ripristino dei luoghi.

8 Stima prudenziale dei costi di regolarizzazione

Voce	Importo €
Rilievo, elaborati comparativi e pratica edilizia in sanatoria	2.500,00
Diritti di segreteria e istruttoria comunale	200,00
Sanzione edilizia presunta art. 36-bis	3.500,00
Relazione e istruttoria paesaggistica	1.800,00
Accantonamento sanzione/indennità paesaggistica	1.000,00
Nuovo accatastamento DOCFA	800,00
Tributi catastali	70,00
Oneri previdenziali e fiscali prudenziali	1.130,00
Totale stimato	11.000,00

Gli importi per sanzioni e pareri sono accantonamenti prudenziali. Il costo definitivo dipenderà dalla quantificazione del Comune, dal regime fiscale dei professionisti incaricati e dall'eventuale necessità di autorizzazioni o opere prescritte.

9 Condizioni manutentive e sicurezza

Le fotografie mostrano estesi distacchi dell'intonaco intradossale, porzioni di laterizio a vista, tracce di umidità e materiale già caduto sul pavimento nei locali dell'ultimo piano. Il quadro è compatibile con degrado da infiltrazioni e mancata manutenzione e comporta un concreto pericolo di caduta di frammenti.

Si prevede una manutenzione straordinaria comprendente la rimozione controllata delle parti incoerenti, il ripristino delle porzioni degradate del solaio, la revisione dell'impermeabilizzazione, il rifacimento degli intonaci e delle finiture e le opere accessorie indicate nel computo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10 Computo estimativo della manutenzione straordinaria

Il computo comprende le opere di messa in sicurezza, ripristino delle porzioni degradate del solaio, revisione dell'impermeabilizzazione, rifacimento degli intonaci e delle finiture, rimozione della copertura in lamiera e lavorazioni accessorie.

N	Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U. €	Totale €
1	Protezione aree, delimitazioni e apprestamenti	a corpo	1	1.500,00	1.500,00
2	Puntellamento provvisionale e messa in sicurezza	a corpo	1	2.500,00	2.500,00
3	Rimozione controllata intonaci incoerenti	m²	100	26,00	2.600,00
4	Rimozione laterizi ammalorati e pulizia intradosso	m²	35	42,00	1.470,00
5	Pulizia e passivazione ferri localmente esposti	m	60	30,00	1.800,00
6	Ripristino localizzato solaio laterocementizio	m²	35	150,00	5.250,00
7	Nuovo intonaco armato e rasatura soffitti	m²	100	45,00	4.500,00
8	Tinteggiatura locali interessati	m²	220	13,00	2.860,00
9	Revisione impermeabilizzazione copertura	m²	120	70,00	8.400,00
10	Risvolti, lattonerie e sigillature	a corpo	1	1.500,00	1.500,00
11	Demolizione copertura in lamiera grecata	m²	27,50	70,00	1.925,00
12	Trasporto e conferimento dei materiali	a corpo	1	1.800,00	1.800,00
13	Disconnessioni e ripristini impiantistici minori	a corpo	1	750,00	750,00
14	Ponteggio mobile e opere provvisionali integrative	a corpo	1	1.800,00	1.800,00
15	Ripristino pluviali e raccolta acque meteoriche	a corpo	1	900,00	900,00
16	Saggi, assistenze murarie e preparazioni locali	a corpo	1	1.600,00	1.600,00
17	Riprese murarie e finiture accessorie	a corpo	1	644,88	644,88

Riepilogo lavori	Importo €
Lavori diretti	41.799,88
Oneri sicurezza 5%	2.089,99
Imprevisti 5%	2.089,99
Subtotale	45.979,86
IVA lavori 10%	4.597,99
Spese tecniche e direzione lavori	1.448,15
Totale manutenzione e rimozione tettoia	52.026,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11 Aggiornamento del valore

La precedente stima indicava un valore di € 130.485,00. In assenza di elementi che giustifichino una variazione autonoma del valore lordo di mercato, tale importo viene assunto come base di confronto e rettificato per i costi tecnici, amministrativi e manutentivi oggi emersi.

Calcolo estimativo	Importo €
Valore precedente assunto come base	130.485,00
Costi manutenzione straordinaria e rimozione copertura	-52.026,00
Costi regolarizzazione urbanistico-catastale	-11.000,00
Valore aggiornato analitico	67.459,00
Valore proposto in cifra tonda	67.000,00

Il valore proposto ai fini della vendita è pertanto pari a € 67.000,00.

12 Conclusioni

Il sopralluogo effettivo e il confronto con gli atti hanno evidenziato difformità edilizie e catastali e un importante degrado dei soffitti dell'ultimo piano. La veranda e il bagno sono considerati potenzialmente regolarizzabili, con esito subordinato all'istruttoria prevista dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e alle norme di settore. Per la copertura in lamiera si assume la rimozione. Il costo complessivo stimato è pari a € 63.026,00, di cui € 11.000,00 per regolarizzazione e nuovo accatastamento ed € 52.026,00 per manutenzione straordinaria e rimozioni.

Martina Franca, 10 settembre 2026

Il tecnico
Geom. Filomeno Antonio Lafornara



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009