

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Relazione di giudizio di stima, eseguita dal Geom. Garganese Marco, su incarico del Dott. Giovanni Sannino, come curatore fallimentare, in merito ad un piccolo complesso immobiliare sito in Monopoli (BA) alla Contrada Lamandia n.c., costituito da tre immobili, due ad uso residenziale ed un deposito, con pertinenti attinenze scoperte, individuato presso il catasto edilizio urbano con riferimenti:

Foglio. 62 Part. 106 Sub. 2 con categoria F/01, consistenza 4033, bene comune censibile ai sub 3 – 4 – 5.

Foglio. 62 Part. 106 Sub. 3 con categoria A/2, consistenza 6 vani, classe 04 vani, rendita € 728,20.

Foglio. 62 Part. 106 Sub. 4 con categoria A/2, consistenza 2 vani, classe 02 vani, rendita € 242,73.

Foglio. 62 Part. 106 Sub. 5 con categoria C/2, consistenza 16 mq, classe 08, rendita € 76,02.

Il sottoscritto Geom. Garganese Marco, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Bari con il progressivo 4626, con studio in Monopoli (Ba) alla Via Giacomo Campanelli n.3, dopo aver eseguito un sopralluogo il giorno 26/02/2024, visionato la documentazione messa a disposizione dal Dott. Sannino, ed a seguito di accesso agli atti presso l'archivio comunale del Comune di Monopoli, intende relazionare quanto segue:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE E COSTRUTTIVE –

STRUTTURALI

Il complesso immobiliare oggetto di relazione, alla data odierna, risulta normato urbanisticamente dal P.U.G. Adeguato al PPTR del Comune di Monopoli, in:

Art. 9/S-P.U.G. Strutturale Componenti Idrologiche - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. - Buffer zones in quota 100.00 %; Art. 9/S Invarianti strutturali a prevalente valore paesistico – ambientale;

Il complesso immobiliare è accessibile dalla Strada Comunale Lamandia, Località Capitolo, nel Comune di Monopoli, risulta realizzato in gran parte nei primi anni 2000, e confina da un lato su strada comunale e sugli altri tre lati con terreni/abitazioni di altra proprietà. Alla data odierna risulta allacciato alla rete elettrica, ma sprovvisto di allacciamento alla rete pubblica di scarico ed approvvigionamento idrico, in quanto non presenti, quest'ultimi che avvengono tramite fossa di scarico a dispersione tipo Imhoff (da rinnovare), e cisterna idrica di approvvigionamento interrata. Gli immobili sono ubicati in un lotto di circa 4.033 mq, pianeggiante, con superfici pavimentate in battuto di cemento e chianche, perimetrata da un'area a verde prevalentemente composta da essenze autoctone, mediterranee tipiche del luogo. Il lotto risulta perimetralmente confinato da muretti in tufo con rete superiore, ed è accessibile da due varchi individuati da colonne e cancelli d'ingresso. Complessivamente per i tre manufatti oggetto di perizia non si evidenzia nessun problema

strutturale, in quanto risultano in buon stato di conservazione, necessitando unicamente di lievi interventi di manutenzione ordinaria in corrispondenza delle superfici prospettiche esterne.

IMMOBILE 01 – Fabbricato residenziale principale – sub.3.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante composta da pilastri e travi in c.a., orizzontamenti del tipo piano a struttura mista in c.a. e laterizi, a nervature parallele, con travetti e sovrastante soletta collaborante in calcestruzzo, con altezza interna di 3,00 mt. Con annessa tettoia in legno su prospetto frontale e posteriore. Il fabbricato occupa una superficie lorda, comprensiva di murature, di circa 115,00 mq, con veranda su prospetto anteriore di circa 38,85 mq, e veranda su prospetto posteriore di circa 20,00 mq, per un complessivo di circa 173,85 mq. Internamente sono presenti n.2 camere da letto, n.1 zona cucina giorno, n.1 bagno, con disimpegni e corridoi di distribuzione. La pavimentazione interna è in mattonelle quadrate in ceramica, le pareti interne dei vani sono rifinite con intonaco civile e tinteggiato con pittura chiara; mentre il bagno come l'angolo cottura risultano rivestiti sulle pareti con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno, a vetro semplice, le porte interne in legno.

Impiantisticamente l'immobile risulta provvisto di impianto elettrico, ed idrico-fognario, con collegamento a fossa di scarico imhoff, sanitari a pavimento, ed impianto di riscaldamento con elementi scaldanti in alluminio. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti nel loro

complesso ma non risultano dichiarazioni di conformità.

Si evidenzia che l'immobile non risulta conforme alla situazione urbanistica autorizzata, in quanto sono presenti delle difformità, ed è regolarmente accatastato.

IMMOBILE 02 – Fabbricato residenziale secondario – sub.4.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante composta da murature portanti perimetrali, ed orizzontamenti in legno a falda, con altezza interna variabile dai 2,40 ai 2,70 mt. Per la porzione anteriore, mentre la parte posteriore, sempre in muratura portante con orizzontamenti latero cementizi. Il fabbricato occupa una superficie lorda, comprensiva di murature, di circa 42,60 mq, con pensilina a sbalzo su prospetto frontale e laterali. Internamente l'immobile è composto da una camera principale ed annesso bagno con ripostiglio, nella porzione posteriore. La pavimentazione interna è in mattonelle quadrate in ceramica, le pareti interne dei vani sono rivestite in pietra; mentre il bagno risulta rivestito sulle pareti con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno, a vetro semplice, ad eccezione della porta metallica di ingresso, e porta interna in legno.

Impiantisticamente l'immobile risulta provvisto di impianto elettrico, ed idrico-fognario, con collegamento a fossa di scarico imhoff, sanitari a pavimento, ed impianto di riscaldamento/raffrescamento con split. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti nel loro complesso ma non risultano dichiarazioni di conformità.

Si evidenzia che l'immobile non risulta conforme alla situazione urbanistica autorizzata, in quanto sono presenti delle difformità, ed è regolarmente accatastato.

IMMOBILE 03 – Deposito – sub.5.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante composta da murature portanti perimetrali, ed orizzontamenti in legno, con altezza interna di 2,40 mt. Il fabbricato occupa una superficie lorda, comprensiva di murature, di circa 21,20 mq. Internamente l'immobile è composto da una camera principale con pavimentazione interna è in mattonelle quadrate in ceramica, e pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, a vetro semplice, ad eccezione della porta metallica di ingresso.

Impiantisticamente l'immobile risulta provvisto di impianto elettrico, ed idrico-fognario, privo di impianto di riscaldamento. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti nel loro complesso ma non risultano dichiarazioni di conformità.

Si evidenzia che l'immobile risulta urbanisticamente illegittimo, ed è regolarmente accatastato.

STIMA SULLA BASE DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

Con quotazioni di Borsino Immobiliare – Geopoi Anno 2023

Secondo semestre – OMI Agenzia entrate.

Al fine di stabilire il valore dell'unità immobiliare, si è determinato qui di seguito il costo unitario mediante il criterio di stima sintetica, avendo preso in esame i prezzi commerciali praticati nella

zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi, come pure le caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali l'età e il grado di finitura.

Successivamente si è proceduto con il raffronto del costo unitario previsto con quanto riportato nell'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificarne l'attendibilità.

Per quanto riferito si stima quanto segue:

Fabbricato residenziale principale (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.3) +

Bene comune censibile (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.2)

Abitazione mq 115,00 = **115,00 mq commerciali**

Veranda mq 63,20 = **22,10 mq commerciali**

Pertinenza esterna mq 3.770,00 mq = **77,40 mq commerciali**

Totale = 214,50 mq commerciali.

mq 214,50 x €/mq 2.100,00 (valore a mq da agenzia del territorio)

= € 450.450,00

(in lettere quattrocentocinquantamilaquattrocentocinquanta/00)

Fabbricato residenziale secondario (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.4)

Abitazione mq 42,00 = **42,00 mq commerciali**

Totale = 42,00 mq commerciali.

mq 42,00 x €/mq 2.100,00 (valore a mq da agenzia del territorio)

= € 88.200,00 (in lettere ottantottomiladuecento/00)

Deposito (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.5)

Deposito mq 21,00 = **10,50 mq commerciali**

Totale = 10,50 mq commerciali.

mq 10,50 x €/mq 1.600,00 (valore a mq da agenzia del territorio)

= € 16.800,00 (in lettere sedicimilaottocento/00)

TOTALE GENERALE COMPLESSIVO a € 555.450,00

Ai quali bisogna moltiplicare un coefficiente di riduzione, legata allo stato di conservazione degli immobili riferito alle eventuali opere di manutenzione ordinaria necessarie.

Coefficiente pari a 0.85

TOTALE GENERALE arrotondato a € 555.450,00 x 0.85

= € 472.132,50 arrotondato € 472.130,00

(in lettere quattrocentosettantaduemilacentotrenta/00)

Stima per reddito o capitalizzazione

Per stabilire il canone locativo dell'immobile si è effettuata una ricerca di mercato utilizzando le tabelle riportate dall'Agenzia delle Entrate.

Nella fattispecie si stabilisce un valore pari a 8,80 €/mq che riferito agli immobili residenziali, e 4,50 €/mq per il deposito, oggetto di relazione si ottiene un reddito lordo annuo pari a:

Fabbricato residenziale principale (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.3) +

Bene comune censibile (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.2)

214,50 mq x 8,80 €/mq x 12 = € 22.651,20. Detraendo un 20% dovute a tasse, manutenzione, amministrazione, ecc... si ottiene un reddito pari a € 18.120,96. Posto un tasso di capitalizzazione pari al 4,5%, si ottiene un valore di € 402.688,00 che vengono arrotondati a €

402.690,00

Fabbricato residenziale principale (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.4)

42,00 mq x 8,80 €/mq x 12 = € 4.435,20. Detraendo un 20% dovute a tasse, manutenzione, amministrazione, ecc... si ottiene un reddito pari a € 3.548,16. Posto un tasso di capitalizzazione pari al 4,5%, si ottiene un valore di € 78.848,00 che vengono arrotondati a € 78.850,00

Deposito (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.5)

10,50 mq x 4,50 €/mq x 12 = € 567,00. Detraendo un 10% dovute a tasse, manutenzione, amministrazione, ecc... si ottiene un reddito pari a € 510,30. Posto un tasso di capitalizzazione pari al 4,5%, si ottiene un valore di € 11.340,00

TOTALE GENERALE € 492.880,00

(in lettere quattrocentonovantaduemilaottocentottanta/00)

Riassumendo si stima il valore di mercato complesso immobiliare pari alla media dei valori sopra ricavati ossia:

$$V_{\text{immobili}} = (\text{€ } 472.130,00 + \text{€ } 492.880,00) / 2 = \text{€ } 482.505,00$$

TOTALE arrotondato V_{ville} = € 482.500,00

(diconsi Euro quattrocentottantaduemilacinquecento/00)

Risulta doveroso segnalare che la instabilità del mercato immobiliare (nello specifico la instabilità economico-finanziaria del mercato dell'edilizia e delle compravendite immobiliari) impone massima cautela nelle valutazioni di stima immobiliare. Il valore di mercato quindi di beni immobili può subire brusche oscillazioni dei valori di stima, anche in archi temporali di piccola entità.

SI SPECIFICA CHE LA STIMA E' STATA EFFETUATA
CONSTATANDO L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI, POICHE' A

SEGUITO DI UN ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI, SI
EVIDENZIANO GRAVI CRITICITA' URBANISTICHE E
PAESAGGISTICHE, A SEGUITO DESCRITTE IN ALLEGATO.

ALLEGATI

Documentazione fotografica;

Planimetrie e visure catastali;

Stralci urbanistici;

Schede vincolistiche con certificato di destinazione PRG;

Relazione urbanistico descrittiva;

Tanto in evasione dell'incarico affidatomi.

Monopoli, lì 08/07/2024

Il tecnico

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Bari



Iscrizione Albo
N. 4626

Geometra
Marco Garganese
Monopoli