

■ **Data della valutazione**

martedì 13/12/2022

■ **Data del rapporto**

lunedì 24/04/2023

Stima immobiliare lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito

Relazione di stima esecuzione immobiliare 321/2022 R.G.Es. Tribunale Civile di Lecce



■ **Numero della pratica**

321/2021

■ **Richiedente valutazione**

Tribunale Civile di Lecce

■ **Valutatore**

Ing. Simone Carbonari

Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Stampata e consegnata

■ **Oggetto**

Locale ad uso deposito di 40,00 mq identificato al N.C.E.U. al foglio 18, particella 1100, sub 1, pertinenza del sub 2.

Appartamento di tipo popolare vani 3 identificato al N.C.E.U al foglio 18, particella 110, sub 2, graffato con particella 581.

Appartamento di tipo popolare vani 3 identificato al N.C.E.U al foglio 18, particella 110, sub 3.

Locale ad uso deposito di 40,00 mq identificato al N.C.E.U. al foglio 18, particella 1100, sub 4, pertinenza del sub 3.

■ **Valore**

32.950,00 € Diconsi Euro trentaduemilanovecentocinquanta

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| 1 | | Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| Classificazione | Magazzino |  |
| Comune | CUTROFIANO | |
| Indirizzo | Via Capo, | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1 | |
| Superficie (m ²) | 44,40 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 145,27 | |
| Valore di mercato (€) | 6.450,00 | |

| 2 | | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
|-------------------------------------|---|--|
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) |  |
| Comune | CUTROFIANO | |
| Indirizzo | Via Capo, 117 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2 | |
| Superficie (m ²) | 61,22 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 173,15 | |
| Valore di mercato (€) | 10.600,00 | |

| 3 | | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
|-------------------------------------|---|--|
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) |  |
| Comune | CUTROFIANO | |
| Indirizzo | Via Capo, 117 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3 | |
| Superficie (m ²) | 61,23 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 189,45 | |
| Valore di mercato (€) | 11.600,00 | |

| 4 | | Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| Classificazione | Magazzino |  |
| Comune | CUTROFIANO | |
| Indirizzo | Via Capo, | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4 | |
| Superficie (m ²) | 44,75 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 96,09 | |
| Valore di mercato (€) | 4.300,00 | |

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via CAPO - CUTROFIANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022.

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di CUTROFIANO Comune Catastale di CUTROFIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 40,00 m², Rendita 51,65 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via CAPO, 117 - CUTROFIANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CUTROFIANO Comune Catastale di CUTROFIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 1, 3,00 vani, Rendita 74,37 €

3 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via CAPO, 117 - CUTROFIANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CUTROFIANO Comune Catastale di CUTROFIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 1, 3 vani, Rendita 74,37 €

4 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via CAPO - CUTROFIANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022.

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di CUTROFIANO Comune Catastale di CUTROFIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 40,00 m², Rendita 51,65 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

In data 13/12/2023 io sottoscritto Ing. Simone Carbonari, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Lecce al n. 4233, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecce, Dott.ssa Anna Rita Pasca, nell'esecuzione immobiliare 321/2022 R.G.Es.

Segnatamente, oltre la stima delle unità immobiliari in data 13/12/2022, la relazione dovrà contenere in ogni caso il contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., tra cui:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi

(cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;

2) una som----- descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;

4) per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

7) per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015;

8) per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;

9) nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

Alla relazione dovranno essere allegati:

- La planimetria aggiornata degli immobili pignorati costituenti i singoli lotti;
- La loro documentazione fotografica interna ed esterna, con immagine dei prospetti, degli ambienti, delle parti comuni e degli accessori (ovvero – solo ove possibile - virtual tour);
- La visura catastale storica dei singoli beni pignorati, il relativo estratto di mappa catastale e quello di Google Maps;
- Il verbale di sopralluogo;
- Copia degli eventuali contratti di locazione e, possibilmente, delle bollette di utenza ove gli impianti siano allacciati alle reti pubbliche (luce, gas, acqua);
- Per i fabbricati, copia dei titoli edilizi, degli eventuali atti di sanatoria e del certificato di agibilità, se esistente;
- Per i fabbricati, copia della planimetria catastale in atti e dell'elaborato planimetrico, se esistente;
- Copia dell'atto di provenienza, se l'immobile è pervenuto al debitore esecutato per compravendita.

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|-------------------------|---|
| Richiedente valutazione | Tribunale Civile di Lecce |
| Valutatore | Ing. Simone Carbonari Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE Cel. 3935379687 Nato il 05/08/1980 a FOLIGNO CF: CRBSMN80M05D653V |
| Esecutato (convenuto) | ----- Via CAPO, 117 - 73020 CUTROFIANO - LE Nata il ----- a CUTROFIANO ----- |
| Creditore procedente | ----- |

FASI E OPERAZIONI PERITALI

| Data | Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento |
|------------|---|
| 13/12/2022 | Nomina a C.T.U. Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione) |
| 27/02/2023 | Esame documentale Carbonari Simone (Valutatore) Preliminarmente, il valutatore ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, cpc, depositata con certificazione notarile sostitutiva. Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della -----, nata a Cutrofiano (LE) il -----, per i diritti pari 1/1 di proprietà bene personale, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli: - diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterno 1, particella 1100 subalterno 2 graffato con la particella 581, con atto di compravendita rogato dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, Repertorio 1028/682, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/12/2003 ai NN. 43876/34030 di formalità dal sig. ----- nato a Cutrofiano (LE) il ----- . Al sig. ----- quanto alienato, era pervenuto in parte con atto di donazione rogato dal Notaio Placi il 24/09/1959, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/1959 ai NN. 45730/42918 di formalità; in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Placi il 24/09/1959, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/1959 ai NN. 45735/42923 di formalità; - diritti pari a 5/6 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterni 3 e 4, con atto di compravendita rogato dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, Repertorio 1028/682, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai NN. 43877/34031 di formalità dai sig.ri ----- nato a Cutrofiano (LE) il ----- , ----- Annunziata nata a Cutrofiano (LE) il 02/08/1967. Ai sig.ri ----- quanto alienato, era pervenuto per successione in morte della sig.ra ----- nata a Cutrofiano (LE) il ----- e deceduta il 14/01/1993, presentata presso l'ufficio del Registro di Lecce il 04/06/2003 al numero 10 volume 661, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/03/2006 ai NN. 9568/6978 di formalità; - diritti pari a 1/6 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterni 3 e 4, per successione in morte della sig.ra ----- nata a Cutrofiano (LE) il ----- e deceduta il 14/01/1993. |
| 01/03/2023 | Data dell'udienza d'incarico e giuramento Carbonari Simone (Valutatore) |
| 27/03/2023 | Accesso all'Archivio Notarile Carbonari Simone (Valutatore) |
| 30/03/2023 | Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Carbonari Simone (Valutatore) |
| 21/04/2023 | Inizio operazioni peritali Carbonari Simone (Valutatore) L'inizio delle operazioni peritali fissato per il 31/03/2023 non è stato effettuato per assenza delle parti; il sopralluogo è stato successivamente concordato per il 21/04/2023 alle ore 15:00 in località Cutrofiano (LE), via Capo 117. Si sono trovati sul posto il sig. -----, coniuge della -----, ed il CTU Ing. Simone Carbonari. Attraverso le operazioni peritali si è provveduto a: - rilevare geometricamente l'unità immobiliare; - acquisire la documentazione fotografica; - acquisire informazioni sull'unità (locazione, alloccio utenze, vizi e formalità, contratti in essere, etc...). |

| | |
|------------|--|
| 22/04/2023 | <p>Ricerca dati immobiliari comparabili Carbonari Simone (Valutatore)</p> <p>La ricerca di vere compravendite di immobili simili e vicini a quello da stimare è stata effettuata attraverso la piattaforma web www.ricercacompravendite.it che ha portato all'individuazione e localizzazione dei seguenti immobili ad uso abitativo:</p> <p>COMPARABILE A Provenienza dall'atto di acquisto del 08/10/2021 Notaio De Pascalis Giuseppe di Matino Repertorio n. 35284 Fascicolo n. 25722 Importo 14000 € I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.</p> <p>COMPARABILE B Provenienza dall'atto di acquisto del 13/09/2022 Notaio Remigia Lasalvia di Cutrofiano Repertorio n. 1294 Fascicolo n. 990</p> <p>La ricerca di vere compravendite di immobili simili e vicini a quello da stimare è stata effettuata attraverso la piattaforma web www.ricercacompravendite.it che ha portato all'individuazione e localizzazione dei seguenti immobili ad uso locale deposito:</p> <p>COMPARABILE A Provenienza dall'atto di acquisto del 17/08/2022 Notaio Antonio Cito di Aradeo Repertorio n. 13989 Fascicolo n. 11421 Importo 12000 € I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali;</p> <p>COMPARABILE B Provenienza dall'atto di acquisto del 06/09/2021 Notaio Antonio Cito di Aradeo Repertorio n. 13482 Fascicolo n. 10970</p> |
| 26/04/2023 | <p>Due Diligence Carbonari Simone (Valutatore)</p> |
| 08/05/2023 | <p>Consegna finale Carbonari Simone (Valutatore)</p> |

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] |
|------------------------------------|--|
| Procedimento | Descrizione |
| Costi non conformità | Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati. |
| Stima a Market Comparison Approach | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. |

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

| Valore di mercato | [Stima a MCA e Sistema di stima] |
|--------------------------------|--|
| Procedimento | Descrizione |
| Stima a MCA e Sistema di stima | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato. |

LOTTI

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|---------------------|--|
| 01 | Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
| 2 | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
| 3 | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE) |
| 4 | Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) |

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 22/04/2023 | Data ultima modifica | 10/05/2023 |
| Codice | 321/2022 SUBJECT SUB 1 | | |
| Classificazione | Magazzino | | |
| Denominazione | Locale ad uso deposito | | |
| Destinazione | Privata | | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Usato | | |
| Superficie | 44,40 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL... | | |



Ubicazione

Via CAPO,
73020 CUTROFIANO - (LE)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO STORICO E CITTA` CONSOLIDATA

Unità Immobiliare

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|------------------|--|----------------|--|
| Condominio | | Palazzina | | Scala | |
| Piano di accesso | Piano Terra | | | Interno | |

Descrizione principale

Locale ad uso deposito al piano seminterrato con accesso al piano terra da via Capo. L'unità presenta il soffitto a volta a botte con altezza, nel punto più alto, pari a metri 3,20. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati di color bianco; la pavimentazione è del tipo a graniglia (mattonelle realizzate con un impasto di cemento, ghiaia e pezzetti di marmo). E' diviso in 2 porzioni da parete munita di porta in legno ed è messo in comunicazione con la corte da apertura disposta nel lato opposto all'ingresso.

Provenienza e titolarità

Provenienza dall'atto di acquisto del 12/11/2003
Notaio Antonio Cito di Galatina
Repertorio n. 1028
Fascicolo n. 682
Importo 5500,00 €
I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

Urbanistica e vincoli

Nel P.U.G. l'immobile appartiene alla zona a - nucleo edilizio di più antica origine. Nelle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) tale nucleo va assimilato alla zona A definita dal D.M. 2/4/1968 n. 1444. In esso sono consentite operazioni di consolidamento, restauro e risanamento conservativo senza alterazione dei volumi, nonché eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili. L'altezza degli edifici e la distanza tra i fabbricati sono quelli fissati dagli art. 7 - 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per le zone omogenee del tipo A. I progetti singoli, studiati con soluzioni plano-volumetriche inserite nell'ambiente, prima del rilascio della licenza edilizia dovranno riportare il parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si tratti di trasformazioni o nuove costruzioni. Non ci sono vincoli paesaggistici così come stabilito dal D.lgs. n. 42/2004, vincolo paesaggistico cosiddetto "decretato" (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e individuazione di zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. m del Codice). Nel PPTR appartiene alla Città consolidata (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), nello specifico parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Regione | PUGLIA | Provincia | LE |
| Comune | CUTROFIANO | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Via CAPO | | |
| Civico | | | Cap 73020 |
| Latitudine | 40° 7' 29,1396" | Longitudine | 18° 12' 11,0304" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con proprietà Mussardo;
- est con corte interna;
- sud con stessa proprietà (sub. 4);
- ovest con via del Capo.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n 1 lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile, posto al piano seminterrato, dalla pubblica viabilità via del Capo, da portone al piano terra e successiva rampa di scale.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Descrizione consistenza

| | |
|----------------------------|--|
| Tipo di consistenza | <p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune. |
|----------------------------|--|

Riassunto consistenza

| | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 44,40 | 1,00 | 44,40 |
| Totale Superficie (m²) | | 44,40 | | 44,40 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | 119,88 |

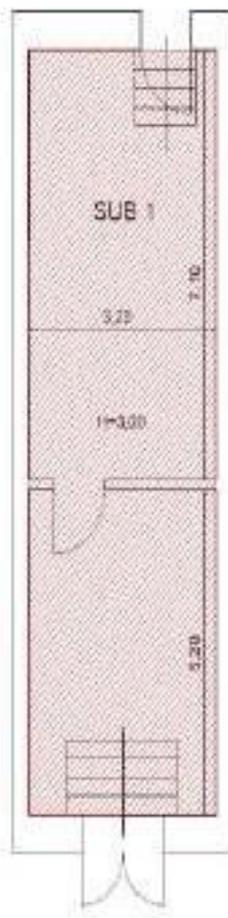
Consistenza per il Piano Seminterrato

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) | Altezza (m) | Vol. Comm. (m ³) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|-------------|------------------------------|
| | 44,40 | S1 | 1,00 | 44,40 | 2,70 | 119,88 |
| Totale per piano | 44,40 | | | 44,40 | | 119,88 |

■ **Planimetria**

321/2022 SUBJECT SUB 1-Magazzino Via CAPO, CUTROFIANO-LE

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| Tipo di consistenza | Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) | | |
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | |
| Piano | Piano Seminterrato | Scala | 1 : 100 |
| Provenienza planimetria | CTU | N° Documento | 1 |



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|-------------------|---|
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare | FUI | 1 | 1=min 2=med 3=max | - |

Impianti dell'unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--------------------|----------|----------|---|---|
| Impianto elettrico | IME | 1 | 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia | da 1 a 4 = 1.500,00 da 2 a 4 = 1,50 |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 44,4 | m ² | 1,00 |
| Superficie ingressi | SUI | 2,6 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 44,4 | m ² | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Denominazione

| | |
|------------------------|-----------|
| Classificazione | Magazzino |
| Destinazione | Privata |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|----------------------------|----------------|------------------|----|
| Comune | CUTROFIANO | Provincia | LE |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | Centro storico | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Tipologia | Fabbricato o edificio urbano | Categoria | Usato |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Unità Immobiliare | Magazzini e locali di deposito | Dimensione unità | Media |

Tipologia edile

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Edificio | Multipiano | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 44,40/44,40 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 44,40/44,40 | 100,00 |
| Superficie ingressi | SUI/SUP | 2,60/44,40 | 5,86 |

Mercato

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| Lato domanda | Singolo privato | Motivazione | |
| Lato offerta | Tribunale | Motivazione | Esecuzione immobiliare |
| Intermediari | | | |

Prezzo

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | non determinato | Livello di reddito | non determinato |
| Fase di mercato | Fase stagnante | Filtering | |

Rapporti di posizione

| | |
|--|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

CONSISTENZA CATASTALE

| | | | |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|
| Comune amministrativo di | CUTROFIANO | Provincia di | LE |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|

■ Fabbricati - Comune catastale di CUTROFIANO (D237)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|----------------------|--------------|------------------------|
| 1 | | 18 | 1100 | 1 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 1 | 40,00 m ² | 51,65 | 50,00 |
| Totali | | | | | | | | 51,65 | 50,00 |

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/04/2023

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 50,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 12/11/2003

Diritti Reali

----- nata a CUTROFIANO il ----- CF. ----- in proprietà dal 12/11/2003 al 15/07/2023 per 1/1

VALUTAZIONE
Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in CUTROFIANO (LE), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 13/12/2022.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|------------|--|------------|----------------------|
| 27/02/2023 | <p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità della -----, nata a Cutrofiano (LE) il -----, coniugata con ----- in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari 1/1 di proprietà bene personale, pervenuto in virtù del seguente titolo: diritto pari a 1/1 di proprietà dell'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterno 1 con atto di compravendita rogato dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, Repertorio 1028/682, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/12/2003 ai NN. 43876/34030 di formalità dal sig. ----- nato a Cutrofiano (LE) il -----.</p> <p>Al sig. ----- quanto alienato, era pervenuto in parte con atto di donazione rogato dal Notaio Placi il 24/09/1959, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/1959 ai NN. 45730/42918 di formalità; in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Placi il 24/09/1959, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/1959 ai NN. 45735/42923 di formalità.</p> | Conforme | 0,00 |
| 27/02/2023 | <p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>Diritto reale di proprietà acquisito a titolo derivativo mediante atto di compravendita repertorio n. 1028 raccolta n. 682 del 07/11/1997 notaio Antonio Cito in Galatina. ----- vende e trasferisce a -----, coniugata in regime di comunione legale dei beni con -----, locale ad uso deposito posto in abitato in Cutrofiano alla via Capo snc.</p> <p>Agli effetti della Legge 19/05/1975 n. 151, la -----, come riportato nel rogito di compravendita del 2003, dichiara che quanto da ella acquistato in atto deve ritenersi di sua esclusiva proprietà personale, non assoggettato cioè alla comunione legale, in quanto l'acquisto è stato effettuato con denari di sua esclusiva pertinenza, non assoggettati cioè</p> | Conforme | 0,00 |

| | | | |
|------------|---|----------|------|
| | alla comunione di cui alla detta legge. | | |
| 21/04/2023 | Rilievo metrico delle consistenze superficiali | Conforme | 0,00 |
| | In sede di sopralluogo si è effettuato il rilievo geometrico del locale. | | |
| 21/04/2023 | Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato | Conforme | 0,00 |
| | Attualmente l'immobile risulta occupato da oggetti e materiali ed in possesso della proprietà. | | |
| 21/04/2023 | Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive | Conforme | 0,00 |
| | Assenza di servitù attive e passive. | | |
| 21/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) catastale | Conforme | 0,00 |
| | Lo stato dei luoghi coincide in parte con la planimetria catastale presentata in data 16/03/1966. La planimetria è sprovvista di altezza del locale, di apertura nella parete che da su corte interna e di tramezzo che divide l'ambiente interno in due spazi. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria aggiornata presente nei documenti contenuti in detta relazione. E' necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si fa presente che l'importo per l'aggiornamento della planimetria catastale del locale deposito, in quanto pertinenza, rientra nella pratica relativa all'unità immobiliare identificata nel sub. 2. | | |
| 28/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia | Conforme | 0,00 |
| | Il locale ad uso deposito risulta essere stato edificato in data antecedente al 17/08/1942; dato confermato sia dalla planimetria catastale, riferita al sub 3, presentata in data 13/12/1939 che dall'appartenenza alla zona a "nucleo edilizio di più antica origine" del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Cutrofiano. Da accesso agli atti non risultano richieste e autorizzazioni di titoli abilitativi, sanatorie, etc. | | |
| 28/04/2023 | Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità | Conforme | 0,00 |
| | Non è presente il certificato di agibilità. | | |
| 29/04/2023 | Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente | Conforme | 0,00 |
| | Non ci sono oneri di natura condominiale opponibili e non opponibili all'acquirente. | | |
| 29/04/2023 | Verifica dei vincoli storico artistici | Conforme | 0,00 |
| | Non sono presenti vincoli di natura storico-artistici. | | |
| 29/04/2023 | Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente | Conforme | 0,00 |
| | Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione del parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si vogliano effettuare trasformazioni o nuove costruzioni. | | |
| 29/04/2023 | Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita | Conforme | 0,00 |
| | Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, repertorio 1029, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai nn. 43880/4891 di formalità in favore di San | | |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687

carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

| | | | |
|---|---|----------|-------------|
| | Paolo Banco di Napoli s.p.a. e contro la -----. Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio UNEP Corte di Appello di Lecce il 29/09/2022, repertorio 4135/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/11/2022 ai nn. 44007/34377 di formalità in favore di ----- s.p.a. e contro la -----. | | |
| 29/04/2023 | Analisi della commerciabilità del bene | Conforme | 0,00 |
| | Nulla osta per la circolazione giuridica del bene. | | |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 0,00 |

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

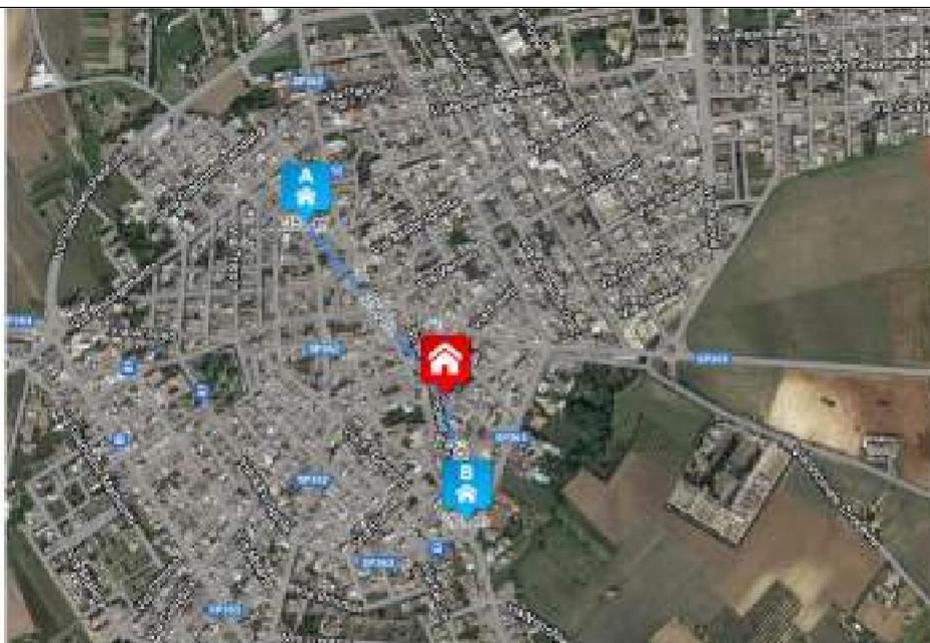
■ **Magazzino - Via COLI` VINCENZO, 40 - Piano rialzato - CUTROFIANO (LE) - Comparabile A**

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) | |
| Descrizione | Locale ad uso deposito al P.T. in Cutrofiano alla via Vincenzo Coli n. 40, identificato al N.C.E.U. al foglio 18, particella 65, sub. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza catastale mq 22,00, superficie catastale mq 27,00, rendita euro 40,90. B3/Centrale/CENTRO STORICO E CITTA` CONSOLIDATA | |
| Destinazione | Privata |  |
| Superficie commerciale (SUP) | 22,23 m ² | |
| Superficie condominiale (S) | - | |
| Quota condominiale (Q) | - | |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - | |
| Area di sedime (Sd) | - | |
| Fonte dato | Atto pubblico (rogito o contratto registrato) | |
| Provenienza | Conservatoria dei registri immobiliari | |
| Data | - | |
| Prezzo | 12.000,00 € | |

■ **Magazzino - Via CAPO - Piano Terra - CUTROFIANO (LE) - Comparabile B**

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) | |
| Descrizione | Locale ad uso deposito al P.T. in Cutrofiano alla via Capo snc, identificato al N.C.E.U. al foglio 18, particella 2414, sub. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza catastale mq 80,00, superficie catastale mq 97,00, rendita euro 148,74. B3/Centrale/CENTRO STORICO E CITTA` CONSOLIDATA | |
| Destinazione | Privata |  |
| Superficie commerciale (SUP) | 80,69 m ² | |
| Superficie condominiale (S) | - | |
| Quota condominiale (Q) | - | |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - | |
| Area di sedime (Sd) | - | |
| Fonte dato | Atto pubblico (rogito o contratto registrato) | |
| Provenienza | Conservatoria dei registri immobiliari | |
| Data | - | |
| Prezzo | 25.000,00 € | |

■ **Location map comparabili**



MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 01 - Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ Stima a MCA e Sistema di stima

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie ingressi (SUI): La caratteristica superficie ingressi misura la dimensione dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare classificata. Unità di misura: m²;
- Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI): La caratteristica funzionalità e fruibilità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|--|-------|
| Max | I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. | 3 |
| Med | I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze. | 2 |
| Min | I vani principali e accessori sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze. | 1 |

- Impianto elettrico (IME): La caratteristica impianto elettrico descrive la presenza o meno dell'impianto elettrico nell'unità immobiliare oltre al tipo di realizzazione. Unità di misura: 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|----------------------------|---|-------|
| Sottotraccia | L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte e completamente sotto traccia. | 4 |
| Misto sottotraccia/esterno | L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte in parte esternamente e in parte sotto traccia. | 3 |
| Esterno | L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte esternamente e non sotto traccia. | 2 |
| Da completare | L'impianto elettrico è da completare. | 1 |
| Assente da realizzare | L'impianto elettrico è assente, ma nella zona potrebbe essere disponibile la rete elettrica a cui collegarsi per l'alimentazione. | 0 |

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---------------|---------------|--|---------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 12.000,00 | 25.000,00 | | - |
| Superficie principale (S1) m ² | 22,2 | 80,7 | | 44,4 |
| Superficie ingressi (SUI) m ² | 3,5 | 6,0 | | 2,6 |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max | 3 | 2 | | 1 |
| Impianto elettrico (IME) 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia | 4 | 4 | | 1 |

Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---------------|---------------|--|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 12.000,00 * 1,00 / 22,23 = 539,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 25.000,00 * 1,00 / 80,69 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 539,81 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 309,83 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

$$[i(SUI)] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUI) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUI) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto elettrico (IME)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(IME)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Da completare) | 4 (Sottotraccia) | 1.500,00 | |
| 2 (Esterno) | 4 (Sottotraccia) | 1,50 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IME}) = 1.500,00 \cdot (1 - 30/40) = 375,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{IME}) = 1.500,00 \cdot (1 - 30/40) = 375,00 \text{ €/impianto}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B |
|---|---------------|---------------|
| Superficie principale (S1) €/m ² | 309,83 | 309,83 |
| Superficie ingressi (SUI) €/m ² | 309,83 | 309,83 |
| Impianto elettrico (IME) €/impianto | 375,00 | 375,00 |

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|----------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 12.000,00 | | 25.000,00 |
| Superficie principale (S1) | (44,4-22,2) | 6.868,93 | (44,4-80,7) | -11.243,73 |
| Superficie ingressi (SUI) | (2,6-3,5) | -278,85 | (2,6-6,0) | -1.053,42 |
| Impianto elettrico (IME) | (1-4) | -375,00 | (1-4) | -375,00 |
| Prezzo corretto | | 18.215,08 | | 12.327,85 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) \cdot 100] / P_{\min} = [(18.215,08 - 12.327,85) \cdot 100] / 12.327,85 = 47,76\% > 5\%$.

■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

■ Tabella delle caratteristiche qualitative

| Prezzo corretto e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---|---------------|---------------|---------|
| Prezzo corretto (PRZ) € | 18.215,08 | 12.327,85 | - |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max | 3 | 2 | 1 |

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

| Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche | Importo calcolato (€) |
|--|-----------------------|
| Valore di stima del Subject (€) | 6.440,62 |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) | 5.887,23 |

■ Tabella di dimostrazione del sistema di stima

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|--|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo corretto MCA (PRZ) | | 18.215,08 | | 12.327,85 |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) | (1-3) | -11.774,46 | (1-2) | -5.887,23 |
| Prezzo corretto sistema di stima | | 6.440,62 | | 6.440,62 |

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Tale valore è uguale a 6.440,62 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Valore di mercato**

| Valore di mercato | [Stima a MCA e Sistema di stima] | |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a MCA e Sistema di stima | MCA e Sistema di stima | 6.440,62 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

6.450,00 €

Diconsi Euro seimilaquattrocentocinquanta

| | |
|----------------------------------|------|
| Valore Assicurabile | 0,00 |
| Valore di Pronto realizzo | 0,00 |

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 22/04/2023 | Data ultima modifica | 10/05/2023 |
| Codice | 321/2022 SUBJECT SUB 2 | | |
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) | | |
| Denominazione | Appartamento piano 1° | | |
| Destinazione | Residenziale privata | | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Da ristrutturare | | |
| Superficie | 61,22 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL...) | | |



Ubicazione

Via CAPO, 117 -
73020 CUTROFIANO - (LE)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO STORICO E CITTA` CONSOLIDATA

Unità Immobiliare

| | | | | | |
|-------------------------|----------------|------------------|--|----------------|--|
| Condominio | | Palazzina | | Scala | |
| Piano di accesso | Piano Rialzato | | | Interno | |

Descrizione principale

Appartamento al piano rialzato, sito in Cutrofiانو alla via Capo 117, di 40,00 mq di superficie interna.

Si accede all'immobile da ingresso e scala in comune con unità immobiliare, appartenente alla stessa proprietà, identificata al sub. 3.

L'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 17 Agosto 1942.

La struttura portante verticale dell'intero fabbricato è stata realizzata in muratura portante di conci di tufo di Cutrofiانو, la struttura portante orizzontale è costituita da solai a volta a stella per le unità immobiliari e solai a volta a botte per i locali ad uso deposito.

L'immobile ha un lato adiacente ad altro fabbricato e tre lati liberi.

I prospetti esterni, intonacati con intonaco di tipo civile non presentano finiture di pregio e necessitano di tinteggiatura.

L'unità immobiliare è costituita da 3 vani disposti uno di seguito all'altro senza disimpegni e/o corridoi, le pareti ed i solai sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati di bianco, la pavimentazione è del tipo a graniglia (mattonelle realizzate con un impasto di cemento, ghiaia e pezzetti di marmo).

Gli infissi interni (porte) sono in legno, quelli esterni (finestra e porta finestra) dello stesso materiale dei precedenti sono dotati di oscuranti in alluminio nella parte esterna ed in legno nella parte interna.

L'impianto elettrico posto in opera sottotraccia è sprovvisto di dichiarazione di conformità e/o dichiarazione di rispondenza.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda-sanitaria, posto in opera sottotraccia, è centralizzato; la centrale termica costituita da caldaia a gasolio è posizionata nel locale deposito identificato nel sub 1, i radiatori in ghisa sono installati in tutti e tre i vani.

Nel vano che affaccia su via Capo è stato ricavato un ripostiglio.

Non è presente il bagno e, tutta l'unità necessita di ristrutturazione con rifacimento di tutti gli impianti o parte di essi.

Sono presenti delle fessurazioni verticali, visibili internamente ed interessanti il vano che affaccia su via Capo.

Da scala interna, in comune con l'unità immobiliare (sub. 3), si accede al lastricato solare piano e calpestabile realizzato con chianche.

■ **Descrizione pertinenze**

Locale ad uso deposito, al piano seminterrato identificato al catasto al foglio 18, part.IIa 1110, sub. 1.

■ **Parti comuni**

Le parti in comunione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 3) sono:

- portone d'ingresso al piano terra su via Capo;
- scala per accedere al piano rialzato;
- corridoio posizionato nel piano rialzato;
- scala per accedere al lastricato solare;
- lastricato solare;
- cortile ubicato al piano terra.

■ **Provenienza e titolarità**

Provenienza dall'atto di acquisto del 12/11/2003

Notaio Antonio Cito di Galatina

Repertorio n. 1028

Fascicolo n. 682

Importo 7900,00 €

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

■ **Urbanistica e vincoli**

Nel P.U.G. l'immobile appartiene alla zona a - nucleo edilizio di più antica origine.

Nelle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) tale nucleo va assimilato alla zona A definita dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

In esso sono consentite operazioni di consolidamento, restauro e risanamento conservativo senza alterazione dei volumi, nonché eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili.

L'altezza degli edifici e la distanza tra i fabbricati sono quelli fissati dagli art. 7 - 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per le zone omogenee del tipo A.

I progetti singoli, studiati con soluzioni plano-volumetriche inserite nell'ambiente, prima del rilascio della licenza edilizia dovranno riportare il parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si tratti di trasformazioni o nuove costruzioni.

Non ci sono vincoli paesaggistici così come stabilito dal D.lgs. n. 42/2004, vincolo paesaggistico cosiddetto "decretato" (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e individuazione di zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. m del Codice).

Nel PPTR appartiene alla Città consolidata (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), nello specifico parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento.

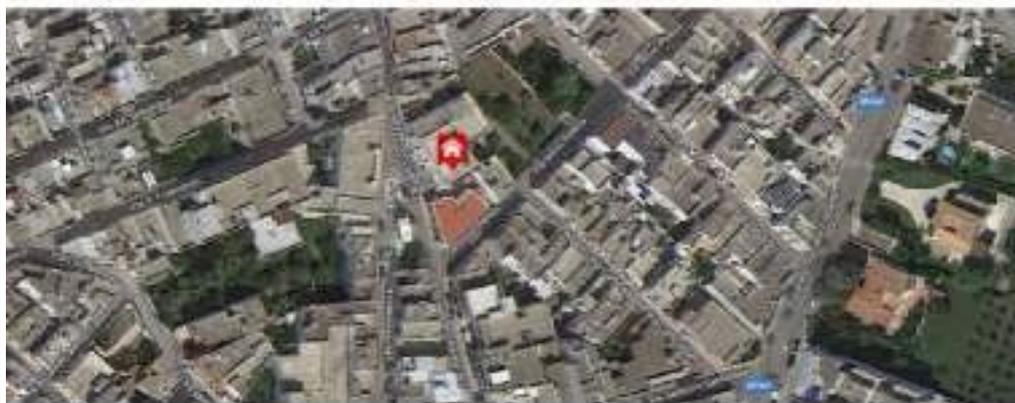
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Regione | PUGLIA | Provincia | LE |
| Comune | CUTROFIANO | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Via CAPO | | |
| Civico | 117 | Cap | 73020 |
| Latitudine | 40° 7' 29,1828" | Longitudine | 18° 12' 11,0772" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con proprietà Mussardo;
- est con corte interna;
- sud con stessa proprietà (sub. 3);
- ovest con via del Capo.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n 1 lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità via del Capo mediante ingresso e scale che sono in comunione con altra unità abitativa (sub 3.).

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Descrizione consistenza

| | |
|----------------------------|--|
| Tipo di consistenza | <p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; * i pilastri/colonne interne; * lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); * la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; * i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore muri perimetrali; * il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo * i balconi, terrazzi e simili; * lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); * i vani ad uso comune. |
|----------------------------|--|

Riassunto consistenza

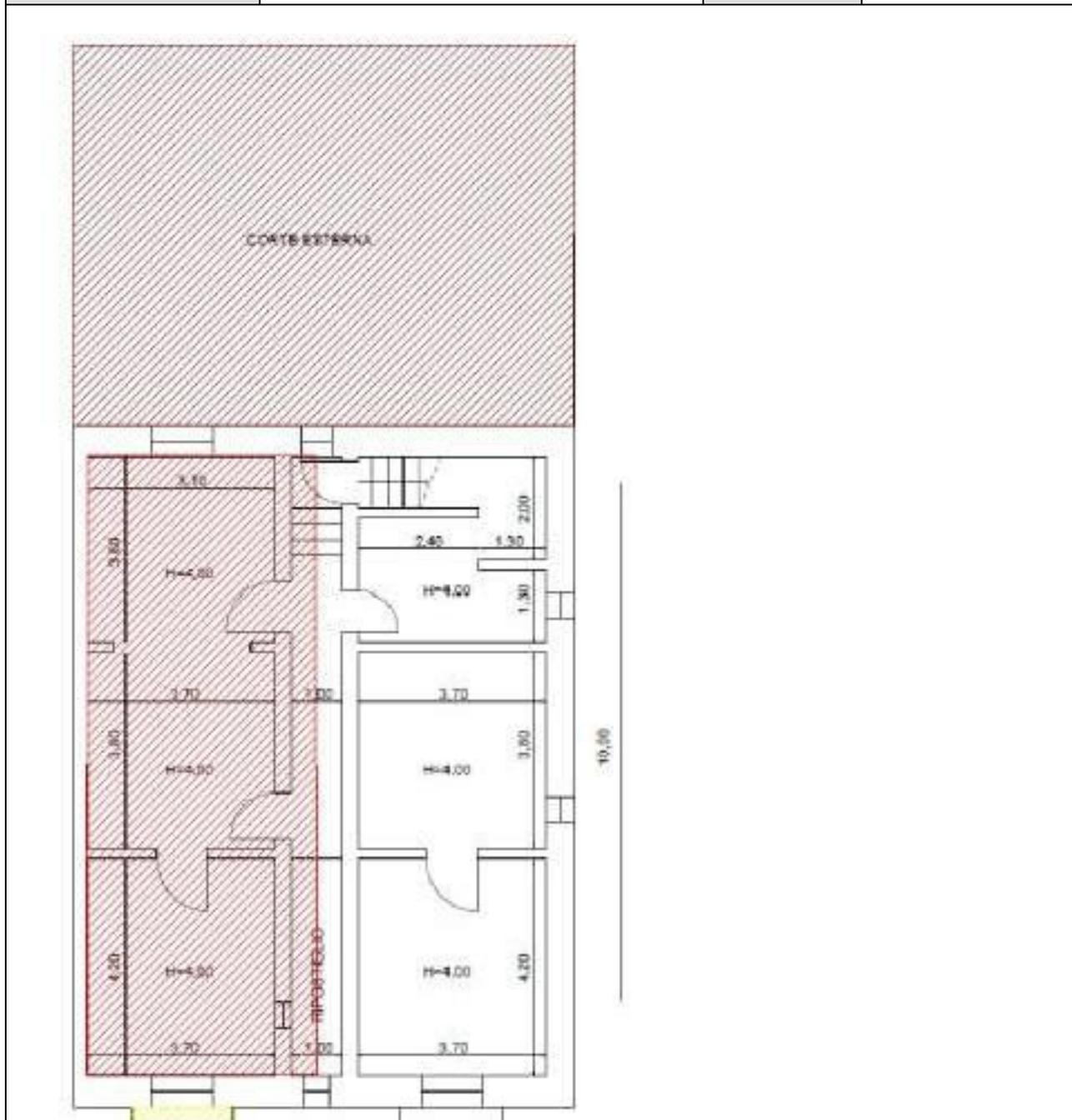
| | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 53,79 | 1,00 | 53,79 |
| Superficie balconi | SUB | 1,17 | 0,20 | 0,23 |
| Superficie esterna condominiale | S | 71,95 | 0,10 | 7,20 |
| Totale Superficie (m²) | | 126,91 | | 61,22 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Rialzato

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| | 53,79 | S1 | 1,00 | 53,79 |
| | 1,17 | SUB | 0,20 | 0,23 |
| | 71,95 | S | 0,10 | 7,20 |
| Totale per piano | 126,91 | | | 61,22 |

Planimetria
321/2022 SUBJECT SUB 2-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117
CUTROFIANO-LE

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| Tipo di consistenza | Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) | | |
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | |
| Piano | Piano Rialzato | Scala | 1 : 100 |
| Provenienza planimetria | CTU | N° Documento | 1 |



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|--|---|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | da 3 a 4 = 5.000,00 |

■ Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|--|---|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 2 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | da 2 a 3 = 4.000,00 |

■ Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---------------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 53,8 | m ² | 1,00 |
| Superficie balconi | SUB | 1,2 | m ² | 0,20 |
| Superficie esterna condominiale | S | 72,0 | m ² | 0,10 |
| Superficie commerciale | SUP | 61,2 | m ² | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Denominazione

| | |
|------------------------|---|
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) |
| Destinazione | Residenziale privata |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|----------------------------|----------------|------------------|----|
| Comune | CUTROFIANO | Provincia | LE |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | Centro storico | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Tipologia | Fabbricato o edificio urbano | Categoria | Da ristrutturare |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Unità Immobiliare | Abitazione di tipo popolare | Dimensione unità | Piccola |

Tipologia edile

| | | | |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Edificio | Multipiano | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 61,22/61,22 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 53,79/61,22 | 87,86 |
| Superficie balconi | SUB/SUP | 1,20/61,22 | 1,96 |
| Superficie esterna condominiale | S/SUP | 72,00/61,22 | 117,61 |

Mercato

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| Lato domanda | Singolo privato | Motivazione | Abitazione principale |
| Lato offerta | Tribunale | Motivazione | Esecuzione immobiliare |
| Intermediari | Nessuno | | |

Prezzo

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | non determinato | Livello di reddito | non determinato |
| Fase di mercato | Fase stagnante | Filtering | |

Rapporti di posizione

| | |
|--|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

CONSISTENZA CATASTALE

| | | | |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|
| Comune amministrativo di | CUTROFIANO | Provincia di | LE |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|

■ Fabbricati - Comune catastale di CUTROFIANO (D237)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|--------------|------------------------|
| 1 | | 18 | 1100 | 2 | A 4 -Abitazione di tipo popolare | 1 | 3,00 vani | 74,37 | 50,00 |
| Totali | | | | | | | | 74,37 | 50,00 |

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 24/04/2023

Piano di accesso: Piano Rialzato

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 50,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 12/11/2003

Altre informazioni

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al foglio 18, particella 1100, sub 2 risulta graffata con la particella 581 foglio 18.

Diritti Reali

----- nata a CUTROFIANO il ----- CF. ----- in proprietà dal 12/11/2003 al 15/07/2023 per 1/1

VALUTAZIONE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in CUTROFIANO (LE), Via CAPO, 117, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 13/12/2022.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|------------|---|------------|----------------------|
| 27/02/2023 | <p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità della -----, nata a Cutrofiano (LE) il -----, coniugata con ----- in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari 1/1 di proprietà bene personale, pervenuta in virtù del seguente titolo: diritto pari a 1/1 di proprietà dell'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterno subalterno 2 graffato con la particella 581, con atto di compravendita rogato dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, Repertorio 1028/682, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/12/2003 ai NN. 43876/34030 di formalità dal sig. ----- nato a Cutrofiano (LE) il ----- Al sig. ----- quanto alienato, era pervenuto in parte con atto di donazione rogato dal Notaio Placi il 24/09/1959, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/1959 ai NN. 45730/42918 di formalità; in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Placi il 24/09/1959, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/11/1959 ai NN. 45735/42923 di formalità.</p> | Conforme | 0,00 |
| 27/02/2023 | <p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>Diritto reale di proprietà acquisito a titolo derivativo mediante atto di compravendita repertorio n. 1028 raccolta n. 682 del 07/11/1997 notaio Antonio Cito in Galatina. ----- vende e trasferisce a -----, coniugata in regime di comunione legale dei beni con -----, appartamento posto in abitato in Cutrofiano alla via Capo 117. Agli effetti della Legge 19/05/1975 n. 151, la -----, come riportato nel rogito di compravendita del 2003, dichiara che quanto da ella acquistato in atto deve ritenersi di sua esclusiva proprietà personale, non assoggettato cioè alla comunione legale, in quanto l'acquisto è stato effettuato con denari di sua esclusiva pertinenza, non assoggettati cioè</p> | Conforme | 0,00 |

| | | | |
|------------|--|--------------|--------|
| | alla comunione di cui alla detta legge. | | |
| 21/04/2023 | Rilievo metrico delle consistenze superficiali | Conforme | 0,00 |
| | In sede di sopralluogo si è effettuato il rilievo metrico e la verifica della disposizione interna dei locali. | | |
| 21/04/2023 | Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato | Conforme | 0,00 |
| | Attualmente l'immobile risulta non occupato ed in possesso della proprietà. | | |
| 21/04/2023 | Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive | Conforme | 0,00 |
| | Assenza di servitù attive e passive. | | |
| 21/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) catastale | Non conforme | 500,00 |
| | Non è presente nessuna planimetria catastale, lo stato dei luoghi coincide con la planimetria ottenuta da rilievo geometrico effettuato in sede di sopralluogo. E' necessario provvedere all'accatastamento dell'unità immobiliare che comporta una spesa tra oneri e spese tecniche di euro 500,00. | | |
| 28/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia | Conforme | 0,00 |
| | L'unità immobiliare risulta essere stata costruita in data antecedente al 17/08/1942; dato confermato sia dalla planimetria catastale, riferita al sub 3, presentata in data 13/12/1939 che dall'appartenenza alla zona a "nucleo edilizio di più antica origine" del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Cutrofiano. Da accesso agli atti non risultano richieste e autorizzazioni di titoli abilitativi, sanatorie, etc. | | |
| 28/04/2023 | Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità | Conforme | 0,00 |
| | Non è presente il certificato di agibilità. | | |
| 28/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) impiantistica | Conforme | 0,00 |
| | L'unità è sprovvista di dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico. | | |
| 29/04/2023 | Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente | Conforme | 0,00 |
| | Non ci sono oneri di natura condominiale opponibili e non opponibili all'acquirente. | | |
| 29/04/2023 | Verifica dei vincoli storico artistici | Conforme | 0,00 |
| | Non sono presenti vincoli di natura storico-artistici. | | |
| 29/04/2023 | Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente | Conforme | 0,00 |
| | Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione del parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si vogliano effettuare trasformazioni o nuove costruzioni. | | |
| 29/04/2023 | Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita | Conforme | 0,00 |
| | Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, repertorio 1029, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai nn. 43880/4891 di formalità in favore di ----- s.p.a. e contro la -----. | | |
| | Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio UNEP Corte | | |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687

carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

| | | | |
|---|--|--------------|---------------|
| | di Appello di Lecce il 29/09/2022, repertorio 4135/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/11/2022 ai nn. 44007/34377 di formalità in favore di ----- s.p.a. e contro la -----. | | |
| 29/04/2023 | Analisi della commerciabilità del bene | Non conforme | 250,00 |
| | <p>L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica APE.</p> <p>Già a partire dal 2005, l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è diventato un certificato obbligatorio quando si decide di vendere o acquistare casa. A stabilire tale obbligo è stato il Dlgs 192 del 19 Agosto 2005, in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.</p> <p>La certificazione energetica APE per compravendita, dunque, è un documento richiesto per legge e deve obbligatoriamente essere allegato al contratto di compravendita dal notaio, in originale o in copia certificata. L'importo stimato per ottenere il certificato APE è pari a euro 250,00.</p> <p>Internamente l'unità immobiliare presenta fessure verticali, interessanti il vano su via Capo, le cui cause potrebbero derivare da scarsa resistenza a trazione dell'intonaco a causa dei fenomeni di dilatazione e contrazione dei materiali o, in seguito ad un normale assestamento del suolo e della struttura, ad un adattamento del materiale a una nuova situazione di equilibrio.</p> <p>Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.</p> | | |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 750,00 |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu



Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna condominiale (S): La superficie esterna condominiale è una caratteristica che misura la quantità di area comune a disposizione dell'unità immobiliare, contiene l'area di sedime del condominio e tutte le aree esterne comunque comuni: giardino, cortile, tettoie, etc...

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|---------------------|--|-------|
| Massimo o Buono | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. | 5 |
| Discreto | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria | 4 |
| Medio o Sufficiente | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria. | 3 |
| Mediocre | Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte. | 2 |
| Minimo o Scarso | Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità. | 1 |

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|---------------------|--|-------|
| Massimo o Buono | Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. | 5 |
| Discreto | Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria. | 4 |
| Medio o Sufficiente | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. | 3 |
| Mediocre | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. | 2 |
| Minimo o Scarso | L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. | 1 |

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 49. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|--|---------------|---------------|---------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 14.000,00 | 15.000,00 | - |
| Superficie principale (S1) m ² | 50,1 | 34,0 | 53,8 |
| Superficie balconi (SUB) m ² | 0,0 | 0,0 | 1,2 |
| Superficie esterna condominiale (S) m ² | 0,0 | 0,0 | 72,0 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 3 | 4 | 3 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 3 | 3 | 2 |

Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|----------------------------|
| Superficie principale | 1,000 |
| Superficie balconi | 0,200 |
| Superficie esterna condominiale | 0,100 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 3 a 4 5.000,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 2 a 3 4.000,000 |

■ Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---|---------------|---------------|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 14.000,00 * 1,00 / 50,09 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 15.000,00 * 1,00 / 34,03 = 440,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 440,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 279,50 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 279,50 * 1,00 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 279,50 * 1,00 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 279,50 * 0,20 = 55,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 279,50 * 0,20 = 55,90 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale (S)

Il prezzo marginale della superficie condominiale $p(S)$ è dato dal prodotto del valore dell'area edificata $[p]$ (area edificata = area edificabile * rapporto area edifica/area edificabile) per il rapporto di posizione (sigma) determinato dal rapporto tra il prezzo medio minimo [PMM] e il prezzo medio massimo [PMX] della superficie principale per la quota millesimale di competenza.

$$[i(S)] = 0,10$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S) = 0,00 * (279,50 / 440,79) * 0,000 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S) = 0,00 * (279,50 / 440,79) * 0,000 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(SMF)] | Modalità di stima |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 3 (Medio o Sufficiente) | 4 (Discreto) | 5.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 5.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STM)] | Modalità di stima |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 2 (Mediocre) | 3 (Medio o Sufficiente) | 4.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 4.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 4.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | |
|---|---------------|---------------|--|
| Superficie principale (S1) €/m ² | 279,50 | 279,50 | |
| Superficie balconi (SUB) €/m ² | 55,90 | 55,90 | |
| Superficie esterna condominiale (S) €/m ² | 0,00 | 0,00 | |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) € | 0,00 | 5.000,00 | |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 4.000,00 | 4.000,00 | |

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|---|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 14.000,00 | | 15.000,00 |
| Superficie principale (S1) | (53,8-50,1) | 1.034,15 | (53,8-34,0) | 5.522,92 |
| Superficie balconi (SUB) | (1,2-0,0) | 67,08 | (1,2-0,0) | 67,08 |
| Superficie esterna condominiale (S) | (72,0-0,0) | 0,00 | (72,0-0,0) | 0,00 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (3-3) | 0,00 | (3-4) | -5.000,00 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (2-3) | -4.000,00 | (2-3) | -4.000,00 |
| Prezzo corretto | | 11.101,23 | | 11.590,00 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(11.590,00 - 11.101,23) * 100] / 11.101,23 = 4,40\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(11.101,23 + 11.590,00) / 2 = 11.345,62$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 -
CUTROFIANO (LE)

■ **Valore di mercato**

| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] | |
|------------------------------------|---|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Costi non conformità | Costi non conformità | 750,00 |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 11.345,62 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$11.345,62 - 750,00 = 10.600,00$ €

Diconsi Euro diecimilaseicento

| | |
|----------------------------------|------|
| Valore Assicurabile | 0,00 |
| Valore di Pronto realizzo | 0,00 |

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 24/04/2023 | Data ultima modifica | 10/05/2023 |
| Codice | 321/2022 SUBJECT SUB 3 | | |
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) | | |
| Denominazione | Appartamento piano 1° | | |
| Destinazione | Residenziale privata | | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Da ristrutturare | | |
| Superficie | 61,23 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL... | | |



Ubicazione

Via CAPO, 117 -
73020 CUTROFIANO - (LE)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO STORICO E CITTA` CONSOLIDATA

Unità Immobiliare

| | | | | | |
|-------------------------|----------------|------------------|--|----------------|--|
| Condominio | | Palazzina | | Scala | |
| Piano di accesso | Piano Rialzato | | | Interno | |

Descrizione principale

Appartamento al piano rialzato, sito in Cutrofiانو alla via Capo 117, di 40,00 mq di superficie interna.

Si accede all'immobile da ingresso e scala in comune con unità immobiliare, appartenente alla stessa proprietà, identificata al sub. 2.

L'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 17 Agosto 1942.

La struttura portante verticale dell'intero fabbricato è stata realizzata in muratura portante di conci di tufo di Cutrofiانو, la struttura portante orizzontale è costituita da solai a volta a stella per le unità immobiliari e solai a volta a botte per i locali ad uso deposito.

L'immobile ha un lato adiacente ad altro fabbricato e tre lati liberi.

I prospetti esterni, intonacati con intonaco di tipo civile non presentano finiture di pregio e necessitano di tinteggiatura.

L'unità immobiliare è costituita da 3 vani disposti uno di seguito all'altro senza disimpegni e/o corridoi, le pareti ed i solai sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati di bianco, la pavimentazione è del tipo a graniglia (mattonelle realizzate con un impasto di cemento, ghiaia e pezzetti di marmo).

Gli infissi interni (porte) sono in legno, quelli esterni (finestra e porta finestra) dello stesso materiale dei precedenti sono dotati di oscuranti in alluminio nella parte esterna ed in legno nella parte interna.

L'impianto elettrico posto in opera sottotraccia è sprovvisto di dichiarazione di conformità e/o dichiarazione di rispondenza.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda-sanitaria, posto in opera sottotraccia, è centralizzato; la centrale termica costituita da caldaia a gasolio è posizionata nel locale deposito identificato nel sub 1, i radiatori in ghisa sono installati in tutti e tre i vani.

Il bagno e antibagno dotato di focolare occupano il vano che affaccia su corte esterna; l'impianto idrico e di scarico è stato rifatto nel 2018 insieme ai sanitari e box doccia ricavato dal sottoscala.

Tutta l'unità necessita di ristrutturazione con rifacimento di tutti gli impianti o parte di essi.

Sono presenti delle fessurazioni verticali, visibili internamente ed interessanti il vano che affaccia su via Capo.

Da scala interna, in comune con l'unità immobiliare (sub. 2), si accede al lastricato solare piano e calpestabile realizzato con chianche.

■ **Descrizione pertinenze**

Locale ad uso deposito, al piano seminterrato identificato al catasto al foglio 18, part.IIa 1110, sub. 4.

■ **Parti comuni**

Le parti in comunione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 2) sono:

- portone d'ingresso al piano terra su via Capo;
- scala per accedere al piano rialzato;
- corridoio posizionato nel piano rialzato;
- scala per accedere al lastricato solare;
- lastricato solare;
- cortile ubicato al piano terra.

■ **Provenienza e titolarità**

Provenienza dall'atto di acquisto del 12/11/2003

Notaio Antonio Cito di Galatina

Repertorio n. 1028

Fascicolo n. 682

Importo 6600,00 €

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

■ **Urbanistica e vincoli**

Nel P.U.G. l'immobile appartiene alla zona a - nucleo edilizio di più antica origine.

Nelle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) tale nucleo va assimilato alla zona A definita dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

In esso sono consentite operazioni di consolidamento, restauro e risanamento conservativo senza alterazione dei volumi, nonché eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili.

L'altezza degli edifici e la distanza tra i fabbricati sono quelli fissati dagli art. 7 - 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per le zone omogenee del tipo A.

I progetti singoli, studiati con soluzioni plano-volumetriche inserite nell'ambiente, prima del rilascio della licenza edilizia dovranno riportare il parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si tratti di trasformazioni o nuove costruzioni.

Non ci sono vincoli paesaggistici così come stabilito dal D.lgs. n. 42/2004, vincolo paesaggistico cosiddetto "decretato" (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e individuazione di zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. m del Codice).

Nel PPTR appartiene alla Città consolidata (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), nello specifico parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Regione | PUGLIA | Provincia | LE |
| Comune | CUTROFIANO | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Via CAPO | | |
| Civico | 117 | Cap | 73020 |
| Latitudine | 40° 7' 29,1288" | Longitudine | 18° 12' 11,0376" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con stessa proprietà (sub. 2);
- est con corte interna;
- sud con proprietà poste italiane;
- ovest con via del Capo.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n 1 lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità via del Capo mediante ingresso e scale che sono in comunione con altra unità abitativa (sub. 2).

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Descrizione consistenza

| | |
|----------------------------|--|
| Tipo di consistenza | <p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; * i pilastri/colonne interne; * lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); * la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; * i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore muri perimetrali; * il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo * i balconi, terrazzi e simili; * lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); * i vani ad uso comune. |
|----------------------------|--|

Riassunto consistenza

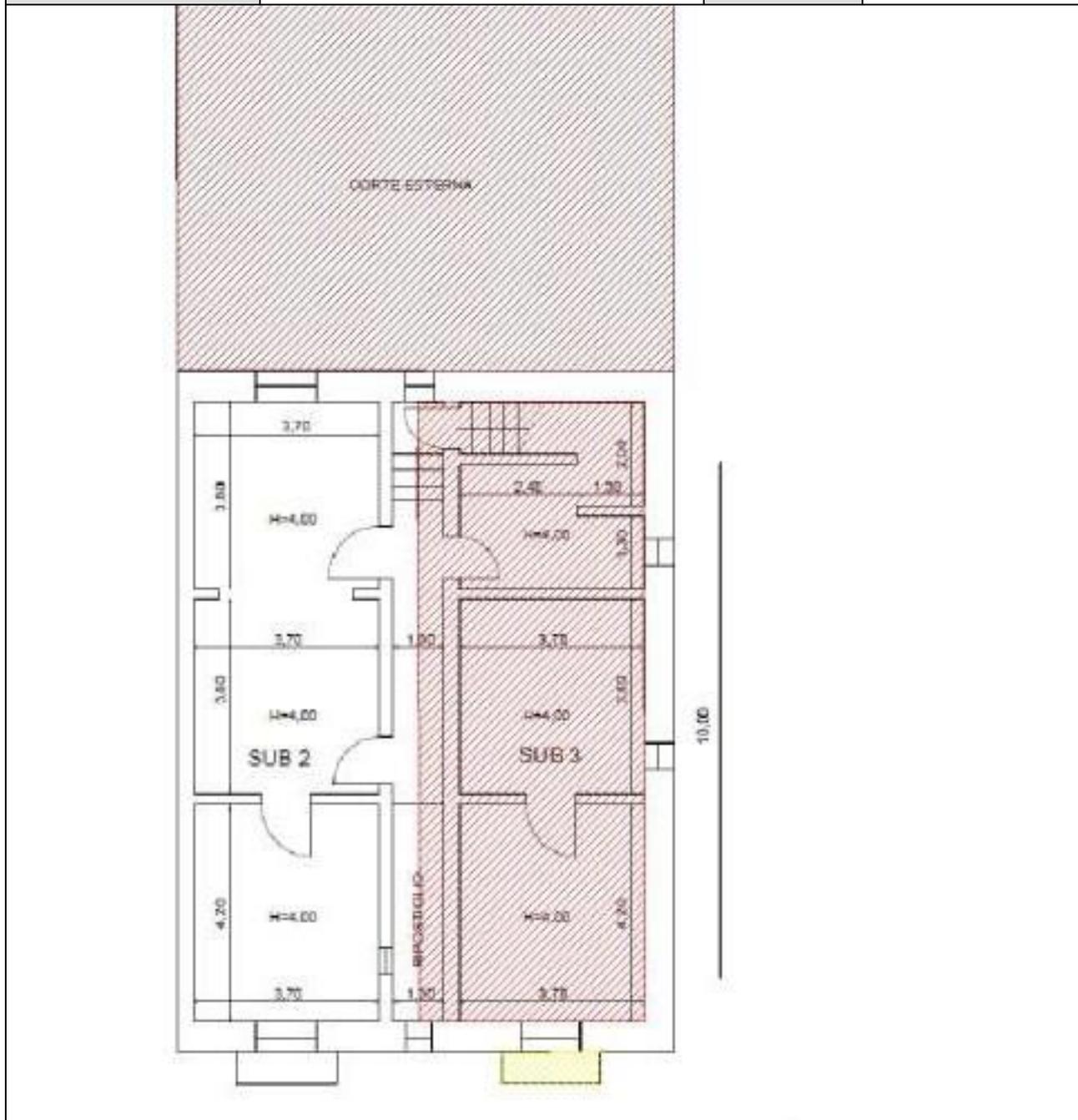
| | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 53,68 | 1,00 | 53,68 |
| Superficie balconi | SUB | 1,21 | 0,20 | 0,24 |
| Superficie esterna condominiale | S | 73,08 | 0,10 | 7,31 |
| Totale Superficie (m²) | | 127,97 | | 61,23 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Rialzato

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| | 53,68 | S1 | 1,00 | 53,68 |
| | 1,21 | SUB | 0,20 | 0,24 |
| | 73,08 | S | 0,10 | 7,31 |
| Totale per piano | 127,97 | | | 61,23 |

■ Planimetria
321/2022 SUBJECT SUB 3-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117
CUTROFIANO-LE

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| Tipo di consistenza | Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) | | |
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | |
| Piano | Piano Rialzato | Scala | 1 : 100 |
| Provenienza planimetria | | N° Documento | 1 |



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|--|---|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | da 3 a 4 = 5.000,00 |

■ Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|--|--|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 2 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | da 1 a 3 = 2.500,00 da 2 a 3 = 3.000,00 |

■ Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---------------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 53,7 | m ² | 1,00 |
| Superficie balconi | SUB | 1,2 | m ² | 0,20 |
| Superficie esterna condominiale | S | 73,1 | m ² | 0,10 |
| Superficie commerciale | SUP | 61,2 | m ² | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Denominazione**

| | |
|------------------------|---|
| Classificazione | Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) |
| Destinazione | Residenziale privata |

■ **Localizzazione/Ubicazione**

| | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------|----|
| Comune | CUTROFIANO | Provincia | LE |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | Centrale - centro città | | |

■ **Tipologia immobiliare**

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Tipologia | Fabbricato o edificio urbano | Categoria | Da ristrutturare |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Unità Immobiliare | Abitazione di tipo popolare | Dimensione unità | Piccola |

■ **Tipologia edile**

| | | | |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Edificio | Multipiano | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 61,23/61,23 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 53,68/61,23 | 87,67 |
| Superficie balconi | SUB/SUP | 1,21/61,23 | 1,98 |
| Superficie esterna condominiale | S/SUP | 73,08/61,23 | 119,35 |

■ **Mercato**

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| Lato domanda | Singolo privato | Motivazione | Abitazione principale |
| Lato offerta | Tribunale | Motivazione | Esecuzione immobiliare |
| Intermediari | | | |

■ **Prezzo**

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | non determinato | Livello di reddito | non determinato |
| Fase di mercato | Fase stagnante | Filtering | |

■ **Rapporti di posizione**

| | |
|--|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

CONSISTENZA CATASTALE

| | | | |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|
| Comune amministrativo di | CUTROFIANO | Provincia di | LE |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|

■ Fabbricati - Comune catastale di CUTROFIANO (D237)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|--------------|------------------------|
| 1 | | 18 | 1100 | 3 | A 4 -Abitazione di tipo popolare | 1 | 3 vani | 74,37 | 50,00 |
| Totali | | | | | | | | 74,37 | 50,00 |

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 24/04/2023

Piano di accesso: Piano Rialzato

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 50,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 12/11/2003

Diritti Reali

----- nata a CUTROFIANO il ----- CF. ----- in proprietà dal 12/11/2003 al 15/07/2023 per 1/1

VALUTAZIONE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in CUTROFIANO (LE), Via CAPO, 117, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 13/12/2022.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|------------|--|------------|----------------------|
| 27/02/2023 | <p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità della ---- -----, nata a Cutrofiano (LE) il -----, coniugata con --- ----- in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari 1/1 di proprietà personale, pervenuti in virtù dei seguenti titoli:</p> <ul style="list-style-type: none">- diritto pari a 5/6 di proprietà dell'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterni 3 con atto di compravendita rogato dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, Repertorio 1028/682, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai NN. 43877/34031 di formalità dai sig.ri ----- ----- nato a Cutrofiano (LE) il -----, ----- Annunziata nata a Cutrofiano (LE) il 02/08/1967. Ai sig.ri ---- ----- quanto alienato, era pervenuto per successione in morte della sig.ra ----- nata a Cutrofiano (LE) il -----e deceduta il 14/01/1993, presentata presso l'ufficio del Registro di Lecce il 04/06/2003 al numero 10 volume 661, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/03/2006 ai NN. 9568/6978 di formalità;- diritto pari a 1/6 di proprietà dell'immobile distinti in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterno 3 per successione in morte della sig.ra ----- nata a Cutrofiano (LE) il -----e deceduta il 14/01/1993. | Conforme | 0,00 |
| 27/02/2023 | <p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>Diritto reale di proprietà acquisito a titolo derivativo mediante atto di compravendita repertorio n. 1028 raccolta n. 682 del 07/11/1997 notaio Antonio Cito in Galatina. ----- ----- vende e trasferisce a -----, coniugata in regime di comunione legale dei beni con ----- -----, locale ad uso deposito posto in abitato in Cutrofiano alla via Capo snc. Agli effetti della Legge 19/05/1975 n. 151, la -----, come riportato nel rogito di compravendita del 2003, dichiara che quanto da ella acquistato in atto deve ritenersi</p> | Conforme | 0,00 |

| | | | |
|------------|---|--------------|--------|
| | di sua esclusiva proprietà personale, non assoggettato cioè alla comunione legale, in quanto l'acquisto è stato effettuato con denari di sua esclusiva pertinenza, non assoggettati cioè alla comunione di cui alla detta legge. | | |
| 21/04/2023 | Rilievo metrico delle consistenze superficiali In sede di sopralluogo si è effettuato il rilievo metrico e la verifica della disposizione interna dei locali. | Conforme | 0,00 |
| 21/04/2023 | Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive Assenza di servitù attive e passive. | Conforme | 0,00 |
| 21/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi coincide in parte con la planimetria catastale presente negli archivi Catastali e presentata in data 13/12/1939. La planimetria è sprovvista di apertura nel vano che affaccia su corte, la parete divisoria tra il vano centrale ed il bagno risulta priva di apertura (porta) e non sono presenti piccole aperture/punti luce nel bagno e vano centrale. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria aggiornata presente nei documenti. E' necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale che comporta una spesa tra oneri e spese tecniche di euro 500,00. | Non conforme | 500,00 |
| 28/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia L'unità immobiliare risulta essere stata costruita in data antecedente al 17/08/1942; dato confermato sia dalla planimetria catastale presentata in data 13/12/1939 che dall'appartenenza alla zona a "nucleo edilizio di più antica origine" del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Cutrofiano. Da accesso agli atti non risultano richieste e autorizzazioni di titoli abilitativi, sanatorie, etc. | Conforme | 0,00 |
| 28/04/2023 | Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Non è presente il certificato di agibilità. | Conforme | 0,00 |
| 28/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) impiantistica L'unità è sprovvista di dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico. | Conforme | 0,00 |
| 29/04/2023 | Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente Non ci sono oneri di natura condominiale opponibili e non opponibili all'acquirente. | Conforme | 0,00 |
| 29/04/2023 | Verifica dei vincoli storico artistici Non sono presenti vincoli di natura storico-artistici. | Conforme | 0,00 |
| 29/04/2023 | Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione del parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si vogliano effettuare trasformazioni o nuove costruzioni. | Conforme | 0,00 |
| 29/04/2023 | Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, repertorio 1029, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di | Conforme | 0,00 |

| | | | |
|---|--|--------------|---------------|
| | <p>Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai nn. 43880/4891 di formalità in favore di ----- ----- s.p.a. e contro la -----.</p> <p>Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio UNEP Corte di Appello di Lecce il 29/09/2022, repertorio 4135/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/11/2022 ai nn. 44007/34377 di formalità in favore di ----- s.p.a. e contro la -----.</p> | | |
| 29/04/2023 | <p>Analisi della commerciabilità del bene</p> <p>L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica APE. Già a partire dal 2005, l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è diventato un certificato obbligatorio quando si decide di vendere o acquistare casa. A stabilire tale obbligo è stato il Dlgs 192 del 19 Agosto 2005, in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. La certificazione energetica APE per compravendita, dunque, è un documento richiesto per legge e deve obbligatoriamente essere allegato al contratto di compravendita dal notaio, in originale o in copia certificata. L'importo stimato per ottenere il certificato APE è pari a euro 250,00. Internamente l'unità immobiliare presenta fessure verticali, interessanti il vano su via Capo, le cui cause potrebbero derivare da scarsa resistenza a trazione dell'intonaco a causa dei fenomeni di dilatazione e contrazione dei materiali o, in seguito ad un normale assestamento del suolo e della struttura, ad un adattamento del materiale a una nuova situazione di equilibrio. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.</p> | Non conforme | 250,00 |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 750,00 |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna condominiale (S): La superficie esterna condominiale è una caratteristica che misura la quantità di area comune a disposizione dell'unità immobiliare, contiene l'area di sedime del condominio e tutte le aree esterne comunque comuni: giardino, cortile, tettoie, etc...

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|---------------------|--|-------|
| Massimo o Buono | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. | 5 |
| Discreto | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria | 4 |
| Medio o Sufficiente | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria. | 3 |
| Mediocre | Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte. | 2 |
| Minimo o Scarso | Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità. | 1 |

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|---------------------|--|-------|
| Massimo o Buono | Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. | 5 |
| Discreto | Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria. | 4 |
| Medio o Sufficiente | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. | 3 |
| Mediocre | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. | 2 |
| Minimo o Scarso | L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. | 1 |

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 109. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|--|---------------|---------------|---------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 14.000,00 | 15.000,00 | - |
| Superficie principale (S1) m ² | 50,1 | 34,0 | 53,7 |
| Superficie balconi (SUB) m ² | 0,0 | 0,0 | 1,2 |
| Superficie esterna condominiale (S) m ² | 0,0 | 0,0 | 73,1 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 3 | 4 | 3 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 3 | 3 | 2 |

Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|----------------------------|
| Superficie principale | 1,000 |
| Superficie balconi | 0,200 |
| Superficie esterna condominiale | 0,100 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 3 a 4 5.000,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 1 a 3 2.500,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 2 a 3 3.000,000 |

■ Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---|---------------|---------------|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 14.000,00 * 1,00 / 50,09 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 15.000,00 * 1,00 / 34,03 = 440,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 440,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 279,50 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 279,50 * 1,00 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 279,50 * 1,00 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 279,50 * 0,20 = 55,90 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 279,50 * 0,20 = 55,90 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna condominiale (S)

Il prezzo marginale della superficie condominiale $p(S)$ è dato dal prodotto del valore dell'area edificata $[p]$ (area edificata = area edificabile * rapporto area edifica/area edificabile) per il rapporto di posizione (sigma) determinato dal rapporto tra il prezzo medio minimo [PMM] e il prezzo medio massimo [PMX] della superficie principale per la quota millesimale di competenza.

$$[i(S)] = 0,10$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S) = 0,00 * (279,50 / 440,79) * 0 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S) = 0,00 * (279,50 / 440,79) * 0 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(SMF)] | Modalità di stima |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 3 (Medio o Sufficiente) | 4 (Discreto) | 5.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 5.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STM)] | Modalità di stima |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Minimo o Scarso) | 3 (Medio o Sufficiente) | 2.500,00 | |
| 2 (Mediocre) | 3 (Medio o Sufficiente) | 3.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 3.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 3.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | |
|---|---------------|---------------|--|
| Superficie principale (S1) €/m ² | 279,50 | 279,50 | |
| Superficie balconi (SUB) €/m ² | 55,90 | 55,90 | |
| Superficie esterna condominiale (S) €/m ² | 0,00 | 0,00 | |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) € | 0,00 | 5.000,00 | |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 3.000,00 | 3.000,00 | |

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|---|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 14.000,00 | | 15.000,00 |
| Superficie principale (S1) | (53,7-50,1) | 1.003,41 | (53,7-34,0) | 5.492,18 |
| Superficie balconi (SUB) | (1,2-0,0) | 67,64 | (1,2-0,0) | 67,64 |
| Superficie esterna condominiale (S) | (73,1-0,0) | 0,00 | (73,1-0,0) | 0,00 |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (3-3) | 0,00 | (3-4) | -5.000,00 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (2-3) | -3.000,00 | (2-3) | -3.000,00 |
| Prezzo corretto | | 12.071,04 | | 12.559,81 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(12.559,81 - 12.071,04) * 100] / 12.071,04 = 4,05\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(12.071,04 + 12.559,81) / 2 = 12.315,43$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Valore di mercato**

| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] | |
|------------------------------------|---|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Costi non conformità | Costi non conformità | 750,00 |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 12.315,43 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$12.315,43 - 750,00 = 11.600,00$ €

Diconsi Euro undicimilaseicento

| | |
|----------------------------------|------|
| Valore Assicurabile | 0,00 |
| Valore di Pronto realizzo | 0,00 |

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 24/04/2023 | Data ultima modifica | 10/05/2023 |
| Codice | 321/2022 SUBJECT SUB 4 | | |
| Classificazione | Magazzino | | |
| Denominazione | Locale ad uso deposito | | |
| Destinazione | Privata | | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Usato | | |
| Superficie | 44,75 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL... | | |



Ubicazione

Via CAPO,
73020 CUTROFIANO - (LE)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO STORICO E CITTA` CONSOLIDATA

Unità Immobiliare

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|------------------|--|----------------|--|
| Condominio | | Palazzina | | Scala | |
| Piano di accesso | Piano Terra | | | Interno | |

Descrizione principale

Locale ad uso deposito al piano seminterrato con accesso al piano terra da via Capo.
L'unità presenta il soffitto a volta a botte ed ha il piano di calpestio disposto su due diverse quote.
La prima parte di piano calpestabile di lunghezza pari a 5,00 metri, raggiungibile percorrendo un breve tratto di scale dall'entrata principale, ha un'altezza misurata nel punto più alto della volta pari a 1,90 metri; la seconda parte di piano calpestabile di lunghezza pari a 7,50 metri, collegato al primo da rampa di scale, ha un'altezza, misurata nel punto più alto della volta, pari a 3,20 metri.
Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati di color bianco; la pavimentazione è allo stato rustico.
E' messo in comunicazione con la corte da apertura disposta nel lato opposto all'ingresso.

Provenienza e titolarità

Provenienza dall'atto di acquisto del 12/11/2003
Notaio Antonio Cito di GALatina
Repertorio n. 1028
Fascicolo n. 682
Importo 5100,00 €
I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

Urbanistica e vincoli

Nel P.U.G. l'immobile appartiene alla zona a - nucleo edilizio di più antica origine.
Nelle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) tale nucleo va assimilato alla zona A definita dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.
In esso sono consentite operazioni di consolidamento, restauro e risanamento conservativo senza alterazione dei volumi, nonché eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili.
L'altezza degli edifici e la distanza tra i fabbricati sono quelli fissati dagli art. 7 - 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per le zone omogenee del tipo A.
I progetti singoli, studiati con soluzioni plano-volumetriche inserite nell'ambiente, prima del rilascio della licenza edilizia dovranno riportare il parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si tratti di trasformazioni o nuove costruzioni.
Non ci sono vincoli paesaggistici così come stabilito dal D.lgs. n. 42/2004, vincolo paesaggistico cosiddetto "decretato" (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e individuazione di zona di interesse

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

archeologico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. m del Codice).

Nel PPTR appartiene alla Città consolidata (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), nello specifico parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Regione | PUGLIA | Provincia | LE |
| Comune | CUTROFIANO | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Via CAPO | | |
| Civico | | | Cap 73020 |
| Latitudine | 40° 7' 29,1144" | Longitudine | 18° 12' 11,0664" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con stessa proprietà (sub. 1);
- est con corte interna;
- sud con proprietà poste italiane;
- ovest con via del Capo.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n 1 lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile, posto al piano seminterrato, dalla pubblica viabilità via del Capo, da portone al piano terra e successiva rampa di scale.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

Descrizione consistenza

| | |
|----------------------------|--|
| Tipo di consistenza | <p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune. |
|----------------------------|--|

Riassunto consistenza

| | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 44,75 | 1,00 | 44,75 |
| Totale Superficie (m²) | | 44,75 | | 44,75 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

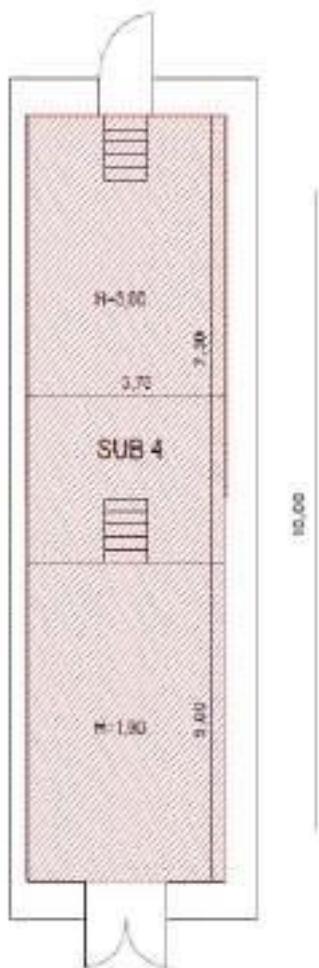
Consistenza per il Piano Seminterrato

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| | 44,75 | S1 | 1,00 | 44,75 |
| Totale per piano | 44,75 | | | 44,75 |

■ **Planimetria**

321/2022 SUBJECT SUB 4-Magazzino Via CAPO, CUTROFIANO-LE

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| Tipo di consistenza | Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) | | |
| Metodo di misura | Misure da planimetria quotata | | |
| Piano | Piano Seminterrato | Scala | 1 : 100 |
| Provenienza planimetria | | N° Documento | 1 |



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-----------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Volume del fabbricato | VFB | 55,00 | m ³ | - |

■ Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|-------------------|---|
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare | FUI | 1 | 1=min 2=med 3=max | - |

■ Impianti dell'unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--------------------|----------|----------|---|---|
| Impianto elettrico | IME | 1 | 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia | da 1 a 4 = 1.500,00 |

■ Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 44,8 | m ² | 1,00 |
| Superficie ingressi | SUI | 2,6 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 44,8 | m ² | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Denominazione**

| | |
|------------------------|-----------|
| Classificazione | Magazzino |
| Destinazione | Privata |

■ **Localizzazione/Ubicazione**

| | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------|----|
| Comune | CUTROFIANO | Provincia | LE |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | Centrale - centro città | | |

■ **Tipologia immobiliare**

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Tipologia | Fabbricato o edificio urbano | Categoria | Usato |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Unità Immobiliare | Magazzini e locali di deposito | Dimensione unità | Media |

■ **Tipologia edile**

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| Edificio | Multipiano | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 44,75/44,75 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 44,75/44,75 | 100,00 |
| Superficie ingressi | SUI/SUP | 2,60/44,75 | 5,81 |

■ **Mercato**

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| Lato domanda | Singolo privato | Motivazione | |
| Lato offerta | Tribunale | Motivazione | Esecuzione immobiliare |
| Intermediari | | | |

■ **Prezzo**

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | non determinato | Livello di reddito | non determinato |
| Fase di mercato | Fase stagnante | Filtering | |

■ **Rapporti di posizione**

| | |
|--|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

CONSISTENZA CATASTALE

| | | | |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|
| Comune amministrativo di | CUTROFIANO | Provincia di | LE |
|---------------------------------|------------|---------------------|----|

■ Fabbricati - Comune catastale di CUTROFIANO (D237)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|----------------------|--------------|------------------------|
| 1 | | 18 | 1100 | 4 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 1 | 40,00 m ² | 51,65 | 50,00 |
| Totali | | | | | | | | 51,65 | 50,00 |

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4 (Pertinenza) Situazione in atti al 02/05/2023

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 50,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 12/11/2003

Diritti Reali

----- nata a CUTROFIANO il ----- CF. ----- in proprietà dal 12/11/2003 al 15/07/2023 per 1/1

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in CUTROFIANO (LE), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è martedì 13/12/2022.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|------------|---|------------|----------------------|
| 27/02/2023 | <p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità della ----, nata a Cutrofiano (LE) il ----, coniugata con ---- in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari 1/1 di proprietà personale, pervenuti in virtù dei seguenti titoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diritto pari a 5/6 di proprietà dell'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterni 4 con atto di compravendita rogato dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, Repertorio 1028/682, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai NN. 43877/34031 di formalità dai sig.ri ---- nato a Cutrofiano (LE) il ----, Annunziata nata a Cutrofiano (LE) il 02/08/1967. Ai sig.ri ---- quanto alienato, era pervenuto per successione in morte della sig.ra ---- nata a Cutrofiano (LE) il ---- e deceduta il 14/01/1993, presentata presso l'ufficio del Registro di Lecce il 04/06/2003 al numero 10 volume 661, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/03/2006 ai NN. 9568/6978 di formalità; - diritto pari a 1/6 di proprietà dell'immobile distinti in Catasto al foglio 18 particella 1100 subalterno 4 per successione in morte della sig.ra ---- nata a Cutrofiano (LE) il ---- e deceduta il 14/01/1993. | Conforme | 0,00 |
| 27/02/2023 | <p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>Dritto reale di proprietà acquisito a titolo derivativo mediante atto di compravendita repertorio n. 1028 raccolta n. 682 del 07/11/1997 notaio Antonio Cito in Galatina. ---- vende e trasferisce a ----, coniugata in regime di comunione legale dei beni con ----, locale ad uso deposito posto in abitato in Cutrofiano alla via Capo snc. Agli effetti della Legge 19/05/1975 n. 151, la ----, come riportato nel rogito di compravendita del 2003, dichiara che quanto da ella acquistato in atto deve ritenersi di sua esclusiva proprietà personale, non assoggetato cioè alla comunione legale, in quanto l'acquisto è stato effettuato con denari di sua esclusiva pertinenza, non assoggettati cioè</p> | Conforme | 0,00 |

| | | | |
|------------|--|----------|------|
| | alla comunione di cui alla detta legge. | | |
| 21/04/2023 | Rilievo metrico delle consistenze superficiali | Conforme | 0,00 |
| | In sede di sopralluogo si è effettuato il rilievo metrico e la verifica della disposizione interna dei locali. | | |
| 21/04/2023 | Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive | Conforme | 0,00 |
| | Assenza di servitù attive e passive. | | |
| 21/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) catastale | Conforme | 0,00 |
| | Lo stato dei luoghi coincide in parte con la planimetria catastale presente negli archivi Catastali e presentata in data 16/03/1966. La planimetria è sprovvista delle 2 altezze del locale e di apertura nella parete che da su corte interna. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria aggiornata presente nei documenti. E' necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si fa presente che l'importo per l'aggiornamento della planimetria catastale del locale depositato, in quanto pertinenza, rientra nella pratica relativa all'unità immobiliare identificata nel sub. 3. | | |
| 28/04/2023 | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia | Conforme | 0,00 |
| | Il locale ad uso deposito risulta essere stato edificato in data antecedente al 17/08/1942; dato confermato sia dalla planimetria catastale, riferita al sub 3, presentata in data 13/12/1939 che dall'appartenenza alla zona a "nucleo edilizio di più antica origine" del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Cutrofiano. Da accesso agli atti non risultano richieste e autorizzazioni di titoli abilitativi, sanatorie, etc. | | |
| 28/04/2023 | Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità | Conforme | 0,00 |
| | Non è presente il certificato di agibilità. | | |
| 29/04/2023 | Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente | Conforme | 0,00 |
| | Non ci sono oneri di natura condominiale opponibili e non opponibili all'acquirente. | | |
| 29/04/2023 | Verifica dei vincoli storico artistici | Conforme | 0,00 |
| | Non sono presenti vincoli di natura storico-artistici. | | |
| 29/04/2023 | Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente | Conforme | 0,00 |
| | Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione del parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti qualora si vogliano effettuare trasformazioni o nuove costruzioni. | | |
| 29/04/2023 | Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita | Conforme | 0,00 |
| | Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cito Antonio il 12/11/2003, repertorio 1029, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/11/2003 ai nn. 43880/4891 di formalità in favore di ----- ---- s.p.a. e contro la -----. | | |
| | Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio UNEP Corte di Appello di Lecce il 29/09/2022, repertorio 4135/2022, | | |

| | | | |
|---|---|----------|-------------|
| | trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/11/2022 ai nn. 44007/34377 di formalità in favore di ----- s.p.a. e contro la -----. | | |
| 29/04/2023 | Analisi della commerciabilità del bene | Conforme | 0,00 |
| | Nulla osta per la circolazione giuridica del bene. | | |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 0,00 |

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 01 - Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ Stima a MCA e Sistema di stima

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie ingressi (SUI): La caratteristica superficie ingressi misura la dimensione dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare classificata. Unità di misura: m²;
- Volume del fabbricato (VFB): La caratteristica volume del fabbricato misura indicativamente il numero di metri cubi vuoto per pieno del fabbricato classificato. Unità di misura: m³;
- Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI): La caratteristica funzionalità e fruibilità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|--|-------|
| Max | I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. | 3 |
| Med | I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze. | 2 |
| Min | I vani principali e accessori sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze. | 1 |

- Impianto elettrico (IME): La caratteristica impianto elettrico descrive la presenza o meno dell'impianto elettrico nell'unità immobiliare oltre al tipo di realizzazione. Unità di misura: 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|----------------------------|---|-------|
| Sottotraccia | L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte e completamente sotto traccia. | 4 |
| Misto sottotraccia/esterno | L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte in parte esternamente e in parte sotto traccia. | 3 |
| Esterno | L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte esternamente e non sotto traccia. | 2 |
| Da completare | L'impianto elettrico è da completare. | 1 |
| Assente da realizzare | L'impianto elettrico è assente, ma nella zona potrebbe essere disponibile la rete elettrica a cui collegarsi per l'alimentazione. | 0 |

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 163. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---------------|---------------|--|---------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 12.000,00 | 25.000,00 | | - |
| Superficie principale (S1) m ² | 22,2 | 80,7 | | 44,8 |
| Superficie ingressi (SUI) m ² | 3,5 | 6,0 | | 2,6 |
| Volume del fabbricato (VFB) m ³ | 66,00 | 240,00 | | 55,00 |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max | 3 | 2 | | 1 |
| Impianto elettrico (IME) 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia | 4 | 4 | | 1 |

Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---------------|---------------|--|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 12.000,00 * 1,00 / 22,23 = 539,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 25.000,00 * 1,00 / 80,69 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 539,81 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 309,83 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

$[i(SUI)] = 1,00$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(SUI) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$

$p_B(SUI) = 309,83 * 1,00 = 309,83 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto elettrico (IME)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(IME)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Da completare) | 4 (Sottotraccia) | 1.500,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(IME) = 1.500,00 * (1 - 30/40) = 375,00 \text{ €/impianto}$

$p_B(IME) = 1.500,00 * (1 - 30/40) = 375,00 \text{ €/impianto}$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B |
|---|---------------|---------------|
| Superficie principale (S1) €/m ² | 309,83 | 309,83 |
| Superficie ingressi (SUI) €/m ² | 309,83 | 309,83 |
| Impianto elettrico (IME) €/impianto | 375,00 | 375,00 |

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|----------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 12.000,00 | | 25.000,00 |
| Superficie principale (S1) | (44,8-22,2) | 6.977,37 | (44,8-80,7) | -11.135,29 |
| Superficie ingressi (SUI) | (2,6-3,5) | -278,85 | (2,6-6,0) | -1.053,42 |
| Impianto elettrico (IME) | (1-4) | -375,00 | (1-4) | -375,00 |
| Prezzo corretto | | 18.323,52 | | 12.436,29 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(18.323,52 - 12.436,29) * 100] / 12.436,29 = 47,34\% > 5\%$.

■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

■ Tabella delle caratteristiche qualitative

| Prezzo corretto e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | | Subject |
|---|---------------|---------------|--|---------|
| Prezzo corretto (PRZ) € | 18.323,52 | 12.436,29 | | - |
| Volume del fabbricato (VFB) m ³ | 66,00 | 240,00 | | 55,00 |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max | 3 | 2 | | 1 |

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Volume del fabbricato e Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare. Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

| Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche | Importo calcolato (€) |
|--|-----------------------|
| Valore di stima del Subject (€) | 4.281,64 |
| Volume del fabbricato (VFB) | 6,32 |
| Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) | 6.986,20 |

Valore di stima uguale a 4.281,64 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

■ **Valore di mercato**

| | | |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Valore di mercato | [Stima a MCA e Sistema di stima] | |
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a MCA e Sistema di stima | MCA e Sistema di stima | 4.281,64 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

4.300,00 €

Diconsi Euro quattromilatrecento

| | |
|----------------------------------|------|
| Valore Assicurabile | 0,00 |
| Valore di Pronto realizzo | 0,00 |

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|---------------------|--|------------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022 è pari a 6.450,00 € per 44,4 m ² pari a 145,27 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 44,4 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 44,4 m ² pari a 0,00 €/m ² | 6.450,00 |
| 2 | Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022 è pari a 10.600,00 € per 61,2 m ² pari a 173,20 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 61,2 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 61,2 m ² pari a 0,00 €/m ² | 10.600,00 |
| 3 | Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022 è pari a 11.600,00 € per 61,2 m ² pari a 189,54 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 61,2 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 61,2 m ² pari a 0,00 €/m ² | 11.600,00 |
| 4 | Per l'immobile classificato come Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022 è pari a 4.300,00 € per 44,8 m ² pari a 95,98 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 44,8 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/12/2022 è pari a € per 44,8 m ² pari a 0,00 €/m ² | 4.300,00 |
| Totale | | 32.950,00 |
| Totale Lotti | | 32.950,00 |

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| Compendio catastale | Valore (€) |
|---|------------|
| Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE) | |

Valore di mercato (13/12/2022)

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 €
Superficie di 50,00 m² per 129,00 €/m² pari a

6.450,00

Totale

6.450,00

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

Valore di mercato (13/12/2022)

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 €
Superficie di 50,00 m² per 212,00 €/m² pari a

10.600,00

Totale

10.600,00

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

Valore di mercato (13/12/2022)

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 €
Superficie di 50,00 m² per 232,00 €/m² pari a

11.600,00

Totale

11.600,00

Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

Valore di mercato (13/12/2022)

Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 €
Superficie di 50,00 m² per 86,00 €/m² pari a

4.300,00

Totale

4.300,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| Cat. Beni | Valore (€) |
|-----------|------------|
|-----------|------------|

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 6.450,00

6.450,00

Totale in proprietà ----- 6.450,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 10.600,00

10.600,00

Totale in proprietà ----- 10.600,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 11.600,00

11.600,00

Totale in proprietà ----- 11.600,00

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 4.300,00

4.300,00

Totale in proprietà ----- 4.300,00

Totale 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso 32.950,00

deposito pertinenziali

01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|-----------------------|------------|
|-----------------------|------------|

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 6.450,00

6.450,00

Totale in proprietà ----- 6.450,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 10.600,00

10.600,00

Totale in proprietà ----- 10.600,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 11.600,00

11.600,00

Totale in proprietà ----- 11.600,00

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 4.300,00

4.300,00

Totale in proprietà ----- 4.300,00

Totale 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

32.950,00

01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|------------------------------|-------------------|
|------------------------------|-------------------|

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 6.450,00

6.450,00

Totale in proprietà -----

6.450,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 10.600,00

10.600,00

Totale in proprietà -----

10.600,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 11.600,00

11.600,00

Totale in proprietà -----

11.600,00

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 4.300,00

4.300,00

Totale in proprietà -----

4.300,00

Totale 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

32.950,00

01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|------------------------------|-------------------|
|------------------------------|-------------------|

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 1

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 6.450,00

6.450,00

Totale in proprietà -----

6.450,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 2

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 10.600,00

10.600,00

Totale in proprietà -----

10.600,00

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via CAPO, 117 CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 3

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 74,37 € Quota 1/1 di 11.600,00

11.600,00

Totale in proprietà -----

11.600,00

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via CAPO, CUTROFIANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/12/2022

Proprietario

1 -----

Comune di CUTROFIANO Fg. 18 Part. 1100 Sub. 4

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 51,65 € Quota 1/1 di 4.300,00

4.300,00

Totale in proprietà -----

4.300,00

Totale 01 - Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinenziali

32.950,00

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

| Num | Denominazione | Valore |
|---------------|---------------|------------------|
| 1 | ----- | 32.950,00 |
| Totale | | 32.950,00 |

RISPOSTE AI QUESITI

1) Stima dell'intero lotto composto da n. 2 unità abitative e n. 2 locali uso deposito pertinenziali alla data del 13/12/2022.

Il valore di mercato dell'intero lotto alla data del 13/12/2022 è di euro 35.950,00.

CONCLUSIONI

Stima immobiliare lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

ELENCO DOCUMENTI

| N. | Documento | Accodato | Allegato al file pdf | Stampa separata |
|-----------|---|-----------------|-----------------------------|------------------------|
| 1 | Piano Seminterrato | û | ü | û |
| 2 | PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO AGGIORNATA | û | ü | û |
| 3 | PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4 | ü | û | û |
| 4 | ESTRATTO DI MAPPA | ü | û | û |
| 5 | VISURA STORICA SUB 4 | ü | û | û |
| 6 | ATTO A ROGITO NOTARILE | ü | û | û |
| 7 | PROSPETTO SU VIA CAPO | û | ü | û |
| 8 | INGRESSO | û | ü | û |
| 9 | PROSPETTO SU CORTE | û | ü | û |
| 10 | PARTE DI DEPOSITO CON ALTEZZA DI 1,90 M | û | ü | û |
| 11 | PARTE DI DEPOSITO CON ALTEZZA DI 3,20 M | û | ü | û |

Indice

Stima immobiliare lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito

Relazione di stima esecuzione immobiliare 321/2022 R.G.Es. Tribunale Civile di Lecce

| | |
|----------------------------------|----|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 4 |
| Premessa | 4 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 5 |
| Soggetti | 7 |
| Fasi e operazioni peritali | 8 |
| Criteri e procedimenti | 10 |
| Lotti | 12 |

Lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito pertinentziali

Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE)

| | |
|-----------------------------|----|
| Scheda immobile | 13 |
| Geografia | 14 |
| Consistenze superficiali | 15 |
| Caratteristiche | 17 |
| Segmento di mercato | 18 |
| Documenti | 19 |
| Consistenza catastale | 39 |
| Valutazione | 40 |
| Due diligence | 40 |
| Comparabili | 42 |
| MCA e Sistema di stima | 44 |
| Risultati della valutazione | 48 |

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

| | |
|-----------------------------|-----|
| Scheda immobile | 49 |
| Geografia | 51 |
| Consistenze superficiali | 52 |
| Caratteristiche | 54 |
| Segmento di mercato | 55 |
| Documenti | 56 |
| Consistenza catastale | 96 |
| Valutazione | 97 |
| Due diligence | 97 |
| Comparabili | 100 |
| Market Comparison Approach | 103 |
| Risultati della valutazione | 108 |

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via CAPO, 117 - 73020 - CUTROFIANO (LE)

| | |
|--|-----|
| Scheda immobile | 109 |
| Geografia | 111 |
| Consistenze superficiali | 112 |
| Caratteristiche | 114 |
| Segmento di mercato | 115 |
| Documenti | 116 |
| Consistenza catastale | 150 |
| Valutazione | 151 |
| Due diligence | 151 |
| Comparabili | 154 |
| Market Comparison Approach | 157 |
| Risultati della valutazione | 162 |
| Magazzino Via CAPO, - 73020 - CUTROFIANO (LE) | |
| Scheda immobile | 163 |
| Geografia | 165 |
| Consistenze superficiali | 166 |
| Caratteristiche | 168 |
| Segmento di mercato | 169 |
| Documenti | 170 |
| Consistenza catastale | 187 |
| Valutazione | 188 |
| Due diligence | 188 |
| Comparabili | 190 |
| MCA e Sistema di stima | 192 |
| Risultati della valutazione | 196 |
| Quadro riassuntivo | 197 |
| Risposte ai quesiti | 204 |
| Conclusioni Stima immobiliare lotto unico costituito da n. 2 unità abitative e n. 2 locali ad uso deposito | 205 |
| Elenco documenti | 206 |

