

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Casa, sito in Via EINAUDI, snc - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Casa Via EINAUDI, snc - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/10/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CORIGLIANO D'OTRANTO Comune Catastale di CORIGLIANO D'OTRANTO
Catasto Fabbricati

Fg. 23 Part. 1054 Sub. 1 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 6,00 vani, Rendita 238,60 €

Fg. 23 Part. 1054 Sub. 2 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 4, 28,00 m², Rendita 52,06 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Via EINAUDI, s.n.c. - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Via EINAUDI, s.n.c. - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di CORIGLIANO D'OTRANTO
Catasto Terreni

Fg. 23 Part. 1076 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 28 a 79 ca , RD 7,43 €, RA 7,43 €

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.

Maglie (LE), data rapporto giovedì 30/10/2025

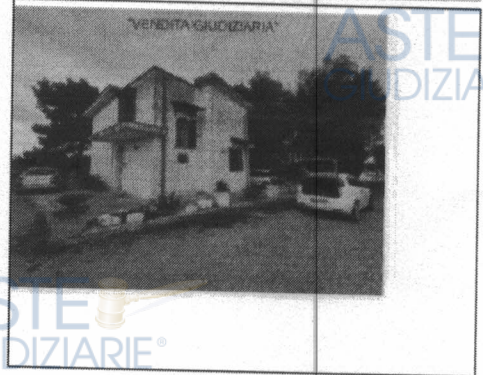
Pagina 3 di 104

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Casa Via EINAUDI, snc - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

■ Denominazione

Data inserimento	27/10/2025	Data ultima modifica	31/10/2025
Codice	135/2025 Corigliano d'Otranto casa e deposito		
Classificazione	Casa		
Denominazione	Abitazione a piano seminterrato, pian...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	108,27 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



■ Ubicazione

Via EINAUDI, snc -
73022 CORIGLIANO D'OTRANTO - (LE)
Zona OMI: R2/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

■ Descrizione principale

Casa indipendente sita a Corigliano d'Otranto alla via Einaudi s.n.c. costituita da piano interrato, piano terra e piano primo e deposito al piano terra per una superficie interna lorda di circa 108 mq.

L'immobile è stato costruito in forza alla concessione di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Corigliano d'Otranto il 27.03.1985, prot. n. 1237, pratica n. 1/1284.

La struttura portante è realizzata a telaio in cemento armato e muratura di tamponamento in blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono costituiti da travetti in cemento armato e laterizi, rifinita con intonaco civile per esterni e tinteggiata di bianco.

La copertura a falde inclinate presenta nella parte intradossale delle gronde degradi dovute al fenomeno della corrosione delle armature che ha provocato l'espulsione della parte di copriferro.

I prospetti nord ed est sono muniti di porticato in legno.

L'unità residenziale, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Corigliano d'Otranto al foglio 23, particella 1054, sub 1, internamente non presenta particolari rifiniture di pregio ed è costituita al piano interrato da cantina, al piano terra da cucina-soggiorno (unico vano che ha inglobato anche il deposito contraddistinto al sub 2), vano (ex cucina) di utilizzo non definito e bagno, al piano primo da n. 3 camere da letto ed 1 bagno.

Gli accessi al piano interrato ed al piano primo avvengono tramite scala a chiocciola posizionata in corrispondenza del pianerottolo di ingresso al piano terra.

Tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati di color chiaro; gli infissi che affacciano all'esterno sono in alluminio con singolo vetro e tapparelle fisse dello stesso materiali, gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle in gres di colore chiaro; i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti delle pareti in piastrelle in gres e sono completi di lavabo, bidet, vaso igienico e rispettivamente, vasca al piano primo e piatto doccia al piano terra.

Gli impianti idrico, elettrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia, non è presente il collegamento con la rete idrica e con la rete gas.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterna posta all'esterno e da pozzo artesiano, la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di boiler posizionato in cantina mentre, l'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet collegata ai corpi radianti in alluminio.

Il deposito, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Corigliano d'Otranto al foglio 23, particella 1054, sub 2 è costituito da un unico vano inserito all'interno dello stesso fabbricato dell'unità residenziale con cui condivide l'ingresso, attualmente è stato trasformato in cucina-soggiorno.

■ **Provenienza e titolarità**

Atto di compravendita del 17.06.2016 n. repertorio 116276, n. raccolta 26788 Notaio Paolo Dell'Anno con sede a Copertino (LE).

■ **Urbanistica e vincoli**

Da programma di fabbricazione ricade in zona agricola "E2".

L'immobile è stato costruito in forza alla concessione di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Corigliano d'Otranto il 27.03.1985, prot. n. 1237, pratica n. 1/1284.

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Via EINAUDI, s.n.c. - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

Denominazione

Data inserimento	29/10/2025	Data ultima modifica	31/10/2025
Codice	135/2025 Terreno agricolo		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno agricolo di qualità uliveto		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	2.879,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Via EINAUDI, s.n.c. -
73022 CORIGLIANO D'OTRANTO - (LE)
Zona OMI: R2/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

Descrizione principale

Terreno agricolo sito in Corigliano d'Otranto (LE) ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Corigliano d'Otranto (LE) al Foglio 23 Particella 1076, qualità uliveto classe 2 superficie are 28 ca 79, reddito domenicale euro 7,43 e reddito agrario euro 7,43.

Provenienza e titolarità

Atto di compravendita del 17.06.2016 n. repertorio 116276, n. raccolta 26788 Notaio Paolo Dell'Anno con sede a Copertino (LE).

Urbanistica e vincoli

Secondo il Piano di fabbricazione ricade nella zona agricola "E2".
Secondo il Piano Urbanistico Generale è classificato nel "Paesaggio della Serra a sud dello spazio urbano" e rientra nel contesto rurale CR3.b .

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Via EINAUDI, s.n.c. - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	6.621,70

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$6.621,70 - 0,00 = 6.621,70$ €

Diconsi Euro seimilaseicentoventiunovirgolasettanta

Valore Assicurabile	0,00
----------------------------	------

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

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa Via EINAUDI, snc - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 30/10/2025 è pari a 62.596,60 € per 108,3 m ² pari a 577,99 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 30/10/2025 è pari a € per 108,3 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 30/10/2025 è pari a € per 108,3 m ² pari a 0,00 €/m ²	62.596,60
2	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Via EINAUDI, s.n.c. - 73022 - CORIGLIANO D'OTRANTO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025 è pari a 6.621,70 € per 2.879,0 m ² pari a 2,30 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 18/10/2025 è pari a € per 2.879,0 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 18/10/2025 è pari a € per 2.879,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	6.621,70

Totale	69.218,30
---------------	-----------

Totale Lotti	69.218,30
---------------------	------------------

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 69.200,00 €
 Diconsi Euro sessantanovemiladuecento

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Maglie (LE), data rapporto giovedì 30/10/2025

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare

Per l'immobile classificato come Casa sito in Via EINAUDI, snc CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

Valore (€)

Il Valore di mercato alla data di stima del 30/10/2025

Proprietario

Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO Fg. 23 Part. 1054 Sub. 1
A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 238,60 € Quota 1/1 di 51.384,95

51.384,95

Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO Fg. 23 Part. 1054 Sub. 2

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 52,06 € Quota 1/1 di 11.211,65

11.211,65

Totale in proprietà

62.596,60

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Via EINAUDI, s.n.c. CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

Il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025

Proprietario

Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO Fg. 23 Part. 1076
Uliveto RD 7,43 € Quota 1/1 di 6.621,70

6.621,70

Totale in proprietà

6.621,70

Totale 01 - Lotto 1

69.218,30

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare

Per l'immobile classificato come Casa sito in Via EINAUDI, snc CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

Valore (€)

Il Valore di mercato alla data di stima del 30/10/2025

Proprietario

Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO Fg. 23 Part. 1054 Sub. 1
A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 238,60 € Quota 1/1 di 51.384,95

51.384,95

Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO Fg. 23 Part. 1054 Sub. 2

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 52,06 € Quota 1/1 di 11.211,65

11.211,65

Totale in proprietà

62.596,60

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Via EINAUDI, s.n.c. CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

Il Valore di mercato alla data di stima del 18/10/2025

Proprietario

Maglie (LE), data rapporto giovedì 30/10/2025

Pagina 100 di 104

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Comune di GELA Fg. 23 Part. 1076
Uliveto RD 7,43 € Quota 1/1 di 6.621,70

Totale in proprio

6.621,70
6.621,70

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Totale 01 - Lotto 1

69.218,30

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num Denominazione

1

Valore

69.218,30

Totale

69.218,30

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Maglie (LE), data rapporto giovedì 30/10/2025

Pagina 101 di 104

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Firma: Dr. PADDONADI SIMONE Emessa Da: NAMEDIAI CA FIDIA CIVILICATA Carfale: 30760/18982/A