

Data della valutazione

martedì 15/10/2024

Data del rapporto

venerdì 14/02/2025

Relazione di stima immobiliare

Esecuzione immobiliare

Numero della pratica

290/2024 R.G.Es.

Richiedente valutazione

Tribunale Civile di Lecce

Valutatore

Ing. Simone Carbonari

Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE



Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Stato della pratica

Consegnata

Oggetto

Unità immobiliare a piano terra sita in Matino (LE) della consistenza catastale di 5,5 vani.

Valore

51.150,00 € Diconsi Euro cinquantaunomilacentocinquanta

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 - 73046 - MATINO	
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)	
Comune	MATINO	
Indirizzo	Via Colombo cristoforo, 33	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 3 Part. 881 Sub. 3	
Superficie (m ²)	90,59	
Valore unitario (€/m ²)	564,63	
Valore di mercato (€)	51.150,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. **Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano), sito in Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 - MATINO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 5 vani (pentavano) Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 - 73046 - MATINO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/10/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MATINO Comune Catastale di MATINO

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 881 Sub. 3 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 1, 5,50 vani, Rendita 159,07 €

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

Maglie (LE), data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 3 di 69

Ing. Simone Carbonari

mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo 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 15.10.2024 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'III.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecce Dott. Antonio Barbetta, nell'esecuzione immobiliare 290/2024 R.G.Es.

Nel verbale di nomina del 15.10.2024, il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti: provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalera se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalera se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei

creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

- a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

- identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;

- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

- accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità

Maglie (LE), data rapporto venerdì 14/02/2025

(iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; 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 di eventuali spese condominiali insolute;

- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

- verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la

Ing. Simone Carbonari

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.
Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.

ASTE
GIUDIZIARIE

SOGGETTI

ASTE
GIUDIZIARIE

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Tribunale Civile di Lecce
Valutatore	Ing. Simone Carbonari
	[REDACTED]
Esecutato (convenuto)	Sig. [REDACTED]
	[REDACTED]
Creditore procedente	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
15/10/2024	<p>Nomina a C.T.U. Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione)</p> <p>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, l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni e proprietario per 1/1 per: - atto di donazione in linea retta (1 casa) del 19.06.2006 a firma del Notaio Rosario Pallara, con sede in Casarano, n. repertorio 16686 raccolta 5786; [REDACTED] dona spontaneamente al proprio figlio [REDACTED] l'immobile sito in Matino alla via Cristoforo Colombo n. 33, piano terra.</p>
18/10/2024	<p>Esame documentale Carbonari Simone (Valutatore)</p>
07/12/2024	<p>Inizio operazioni peritali Carbonari Simone (Valutatore)</p> <p>Il giorno 07.12.2024 alle ore 08:30 in MATino (LE), dopo regolare invito si sono trovati sul posto in Via Cristoforo Colombo n. 33 i sig.r [REDACTED] (proprietario per la quota 1/1) [REDACTED] (moglie del proprietario), Dott.ssa Sabrina Mele (custode delegato in collegamento da remoto) ed il CTU Ing. Simone Carbonari.</p> <p>Le operazioni peritalie si sono espletate attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica stato dei luoghi; - acquisizione documentazione fotografica; - acquisizione documentazione ed atti amministrativi relativi all'immobile.
16/12/2024	<p>Due Diligence Carbonari Simone (Valutatore)</p>

10/01/2025

Ricerca dati immobiliari comparabili
Carbonari Simone (Valutatore)

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:

Comparabile 1 :civile abitazione
Compravendita del 11.11.2024
Notaio Giuseppe De Pascalis con sede in Matino (LE)
Repertorio n. 41936
Raccolta n. 31086
Importo € 37.500,00
Consistenza 5 vani

Comparabile 2 :civile abitazione
Compravendita del 12.04.2023
Notaio Giuseppe De Pascalis con sede in Matino (LE)
Repertorio n. 38957
Raccolta n. 28414
Importo € 72.500,00
Consistenza 6,5 vani

Comparabile 3 :civile abitazione
Compravendita del 04.03.2024
Notaio Giuseppe De Pascalis con sede in Matino (LE)
Repertorio n. 40474
Raccolta n. 29921
Importo € 110.000,00
Consistenza 5 vani

15/02/2025

Consegna finale
Carbonari Simone (Valutatore)

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

Maglie (LE), data rapporto venerdì 14/02/2025



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]-[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 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 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 - 73046 - MATINO (LE)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 - 73046 - MATINO (LE)

Denominazione

Data inserimento	12/02/2025	Data ultima modifica	15/02/2025
Codice	290/2024 SUBJECT		
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)		
Denominazione	Appartamento al piano terra di 5,5 va...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	90,59 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 -
73046 MATINO - (LE)
Zona OMI: D2/Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE

Descrizione principale

L'unità immobiliare sita in Matino (LE) alla via Cristoforo Colombo a piano terra, della consistenza catastale di 5,5 vani è composta da n. 3 camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scoperto retrostante di pertinenza. L'unità immobiliare fa parte di un antico fabbricato di vecchia costruzione edificato ante 1967, catastalmente è identificata nel Comune di Matino al foglio 3, particella 881, sub 3, piano terra, categoria A/3, classe 1, 5,5 vani catastali ed intestata al sig. [REDACTED]

La struttura è costituita da muratura portante in blocchi di tufo mentre gli orizzontamenti sono costituiti da struttura in latero-cemento.

Lo stabile sia internamente che esternamente si trova in buone condizioni.

Internamente tutti gli ambienti risultano intonacati con intonaco civile e tinteggiati di arancione nei vani soggiorno, camera 1, cucina, disimpegno e ingresso e lilla nelle restanti due camere; la parete divisoria tra il soggiorno e la camera n. 2 è rivestita in finta pietra mentre le pareti del bagno presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche di colore bianco; il soffitto risulta tinteggiato di bianco.

La pavimentazione interna è di ceramica, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni, in legno, hanno il rivestimento esterno in alluminio e sono dotati di persiane in alluminio.

Il bagno è dotato di lavabo, box doccia, vaso igienico e bidet.

Gli impianti idrico, elettrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia; non è presente l'impianto di riscaldamento che è sostituito da camino a legna e ventilconvettore installato nel disimpegno; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler posizionato nel vano tecnico.

Esternamente si presenta in buone condizioni manutentive, il prospetto prospiciente su via Cristoforo Colombo risulta intonacato con intonaco per esterni e tinteggiato di color bianco.

Descrizione pertinenze

Scoperto retrostante

Provenienza e titolarità

Donazione in linea retta (prima casa) del 19.06.2006 n. repertorio 16686 raccolta 5786; [REDACTED] donava spontaneamente a suo figlio [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato di vecchia costruzione sito in Matino, alla via Cristoforo Colombo.

Urbanistica e vincoli

Maglie (LE), data rapporto venerdì 14/02/2025

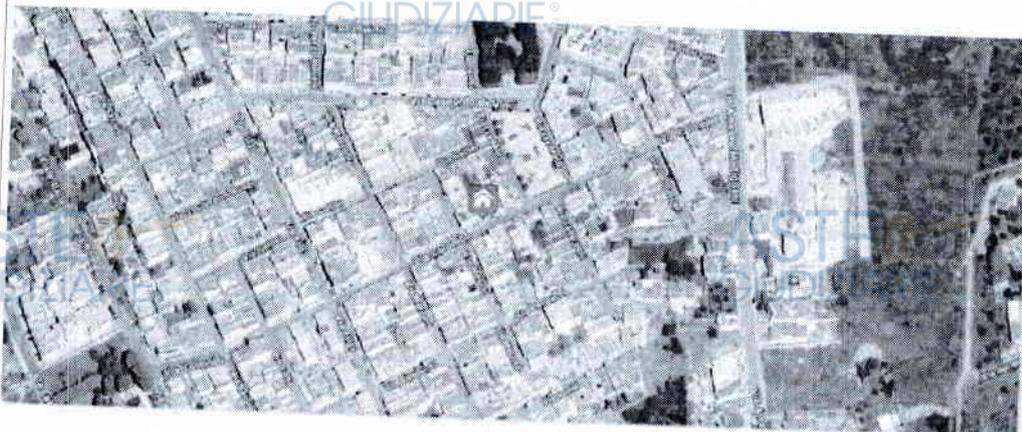
Pagina 11 di 69

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via COLOMBO CRISTOFORO, 33 - 73046
- MATINO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	LE
Comune	MATINO		
Zona			
Indirizzo	Via COLOMBO CRISTOFORO		
Civico	33		
Latitudine	40° 2' 20,6268"	Cap	73046
		Longitudine	18° 7' 58,7640"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con altra ditta;
- est con altra ditta;
- sud con via Cristoforo Colombo;
- ovest altra ditta.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n 2 lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità via Cristoforo Colombo.

Maglie (LE), data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 13 di 69