

Data della valutazione
giovedì 09/01/2025

Data del rapporto
lunedì 10/03/2025

Relazione di stima immobiliare

Esecuzione immobiliare

Numero della pratica

367/2024 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

Stampata e consegnata

Oggetto

Appartamento al piano secondo e magazzino pertinenziale al piano interrato.

Valore

68.800,00 € Diconsi Euro sessantaottomilaottocento

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)	
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)	
Comune	TRICASE	
Indirizzo	Via Varolio, 11	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 21 Part. 436 Sub. 12 Fg. 21 Part. 436 Sub. 16	
Superficie (m²)	86,30	
Valore unitario (€/m²)	797,22	
Valore di mercato (€)	68.800,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano), sito in Via VAROLIO, 11 - TRICASE (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 09/01/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di TRICASE Comune Catastale di TRICASE

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 436 Sub. 12 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 5,00 vani, Rendita 258,23 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di TRICASE Comune Catastale di TRICASE

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 436 Sub. 16 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 17,00 m², Rendita 37,75 €

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

Maglie (LE), data rapporto lunedì 10/03/2025

Pagina 3 di 90

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 09.01.2025 il sottoscritto Ing. Simone Carbonari, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 4233, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecce Dott. Antonio Barbetta, nell'esecuzione immobiliare 367/2024 R.G.Es.

Nel verbale di nomina del 09.01.2025, 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 segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà 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 immobili 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 (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;

- allegghi 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;

- allegghi 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 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.

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
Creditore procedente	Cribis Credit Menagement s.r.l. PIVA: 04133770372
Esecutato (convenuto)	sia.
Esecutato (convenuto)	



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
09/01/2025	Nomina a C.T.U. Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione)
13/01/2025	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 sono pervenuti - atto di compravendita per Notar Pallara Antonio del 24.11.2010 repertorio n. 39543/22346 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lecce in data 01.12.2010 al numero di registro generale 46392 e numero di registro particolare 31256 da : gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Candela Domenico del 01.10.1996 repertorio n. 49241 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lecce in data 09.10.1996 al numero di registro generale 29111 e numero di registro particolare 24177 da :
10/02/2025	Inizio operazioni peritali Carbonari Simone (Valutatore) Il giorno 10.02.2025 alle ore 18:30 in Tricase (LE), dopo regolare invito si sono trovati sul posto in Via Varolio Costanzo n. 11 il sig. Marco Torricelli (custode delegato) ed il ctu Ing. Simone Carbonari. Le operazioni peritali si sono espletate attraverso: - verifica stato dei luoghi; - acquisizione documentazione fotografica; - acquisizione documentazione ed atti relativi all'immobile (contratto di locazione, rogito notarile, contratto preliminare di acquisto).
19/02/2025	Due Diligence Carbonari Simone (Valutatore)

09/03/2025	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: appartamento e box auto Compravendita del 14.02.2023 Notaio Alessandra De Blasi con sede in Ugento (LE) Repertorio n. 16551 Raccolta n. 12514 Importo € 67.000,00 Consistenza 6,5 vani (u.i.) e 19 mq (box) Rendita catastale € 335,70 (u.i.) e € 50,04 (box) I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali. Comparabile 2: appartamento e box Compravendita del 28.03.2022 Notaio Stefania Pallara con sede in Tricase (LE) Repertorio n. 28165 Raccolta n. 21735 Importo € 78.000,00 Consistenza 5,5 vani (u.i.) e 20 mq (box) Rendita catastale € 284,05 (u.i.) e € 44,42 (box) I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.
09/04/2025	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 lunedì 10/03/2025

Pagina 9 di 90

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.

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)



SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 01-Apartmento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)

Denominazione

Data inserimento	08/03/2025	Data ultima modifica	08/04/2025
Codice	367/2024 SUBJECT		
Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)		
Denominazione	Appartamento al piano secondo e magaz...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	86,30 m² Cdv - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Via VAROLIO, 11 -

73039 TRICASE - (LE)

Zona OMI: D2/Periferica/ZONA PERIFERICA, COMPRESSE LE FRAZIONI DI ACQUARICA, TUTINO E SANT'EUF...

Descrizione principale

Appartamento in condominio sito in Tricase (LE) alla via Varolio Costanzo n. 11 posto al piano secondo della consistenza catastale di 5 vani e locale deposito pertinenziale posto al piano seminterrato del medesimo edificio della consistenza catastale di mq 17,00.

Il complesso a cui l'unità abitativa appartiene è stato costruito in forza delle concessioni edilizia n. 5876/77 del 03.07.1978 e successive varianti n. 6534/80 del 20.06.1980, n. 698/85 del 18.04.1985, n. 1676 del 22.04.1992, n. 7511/94 del 26.05.1994; la struttura portante è a telaio in cemento armato, orizzontamenti in laterocemento e tamponature in blocchi di pietra; il tutto rifinito con intonaco civile per esterni e tinteggiato di colore bianco.

L'unità immobiliare internamente non presenta particolari finiture di pregio ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, wc e balcone per un totale di 80,00 mq di superficie interna lorda; al piano interrato è presente il locale deposito pertinenziale di mq 17 dotato di porta basculante.

Tutti i locali sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati di color chiaro ad eccezione dell'ingresso/soggiorno che ha le pareti tinteggiate color terra con effetto spatolato.

La pavimentazione interna è in gres di colore chiaro mentre, il wc, ha i rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca.

Gli infissi che affacciano all'esterno sono in legno con singola lastra di vetro, hanno avvolgibili in pvc di colore grigio chiaro; gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti idrico, elettrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda-sanitaria è termoautonomo, costituito da caldaia a gas installata nel balcone; tutti i locali (disimpegno compreso) sono dotati di radiatori in ghisa (attualmente non c'è l'allaccio alla rete gas); nel soggiorno è presente il camino ed in camera una stufa a pellet.

L'impianto di climatizzazione estiva, costituito da climatizzatore mono split, ha l'unità interna posizionata nel disimpegno della zona notte.

Internamente l'unità immobiliare presenta un abuso edilizio costituito dalla chiusura con vetrate di una parte di balcone in cui è stato realizzato, in muratura, il piano cottura ed il lavabo della cucina.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Descrizione pertinenze

Locale deposito al piano interrato della superficie di 17 mq.

Provenienza e titolarità

separazione dei beni, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a foglio 21 particella 436 subalterno 12, foglio

Maglie (LE), data rapporto lunedì 10/03/2025

Pagina 11 di 90



21 particella 436 subalterno 16 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Pallara Antonio del 24.11.2010 repertorio n. 39543/22346 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Lecce in data 01.12.2010 al numero di registro generale 46392 e numero di registro particolare 31256 da
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune

di Tricase (LE).

 Urbanistica e vincoli

nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tricase l'immobile ricade nella zona B "zone esistenti e di completamento".



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Apartmento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)■ **Ubicazione**

Regione	PUGLIA		Provincia	LE
Comune	TRICASE			
Zona				
Indirizzo	Via VAROLIO			
Civico	11	Cap	73039	
Latitudine	39° 56' 28,2300"	Longitudine	18° 21' 5,6124"	

■ **Mappa**■ **Confini**

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con altra proprietà;
- est con altre proprietà;
- sud con via Varolio;
- ovest con altra proprietà.

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 scala A condominiale prospiciente su via Varolio; l'accesso al locale deposito pertinenziale avviene a mezzo di rampa condominiale prospiciente su via Varolio.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	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: • 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; e non include: • 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 catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	79,87	1,00	79,87
Superficie balconi	SUB	8,88	0,20	1,78
Superficie garage autorimessa	SUG	15,51	0,30	4,65
Totale Superficie (m²)		104,26		86,30
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	79,87	S1	1,00	79,87
	8,88	SUB	0,20	1,78
Totale per piano	88,75			81,65

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	15,51	SUG	0,30	4,65
Totale per piano	15,51			4,65

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	550,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	69.312,12

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

69.312,12-550,00 = 68.800,00 €

Diconsi Euro sessantaottomilaottocento

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 Appartamento - 5 vani (pentavano) Via VAROLIO, 11 - 73039 - TRICASE (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 09/01/2025 è pari a 68.800,00 € per 86,3 m ² pari a 797,22 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 09/01/2025 è pari a € per 86,3 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 09/01/2025 è pari a € per 86,3 m ² pari a 0,00 €/m ²	68.800,00
	Totale	68.800,00
Totale Lotti		68.800,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via VAROLIO, 11 TRICASE (LE) Valore di mercato (09/01/2025) Fg. 21 Part. 436 Sub. 12 A 3 -Abitazione economica Rendita 258,23 € Superficie di 97,00 m ² per 618,82 €/m ² pari a	60.025,08
Totale	60.025,08

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

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

Per l'immobile classificato come Appartamento - 5 vani (pentavano) sito in Via VAROLIO, 11 TRICASE (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 09/01/2025

Proprietario

1 Spagnolo Antonio

Comune di TRICASE Fg. 21 Part. 436 Sub. 12	
A 3 -Abitazione economica Rendita 258,23 € Quota 1/2 di 60.025,08	30.012,54
Comune di TRICASE Fg. 21 Part. 436 Sub. 16	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 37,75 € Quota 1/2 di 60.025,08	30.012,54
Totale in proprietà	60.025,08

2 Torsello Monica

Comune di TRICASE Fg. 21 Part. 436 Sub. 12	
A 3 -Abitazione economica Rendita 258,23 € Quota 1/2 di 60.025,08	30.012,54
Comune di TRICASE Fg. 21 Part. 436 Sub. 16	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 37,75 € Quota 1/2 di 60.025,08	30.012,54
Totale in proprietà	60.025,08

Totale in proprietà 60.025,08

Totale 01 - Lotto 1

60.025,08

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		34.400,00
2		34.400,00
Totale		68.800,00

RISPOSTE AI QUESITI

1) Stima dell'immobile alla data del 09.01.2025.

Il valore dell'immobile alla data del 09.01.2025 è di Euro 68.800,00 al netto della non conformità pari a Euro 550,00.



CONCLUSIONI

Relazione di stima immobiliare

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 acquisita da accesso agli atti presso il Comune di Tricase e durante l'inizio delle operazioni peritali; 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 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.

