Data della valutazione
martedì 27/01/2026

Data del rapporto
martedì 27/01/2026

Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale



Numero della pratica
53/2005 Tribunale di Lecce

Richiedente valutazione
Dott. Luca Portaluri

Valutatore
Ing. Simone Carbonari
Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE

Tipo di Valutazione
Giudiziaria

Oggetto
Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

Valore
30.800,00 € Diconsi Euro trentamilaottocento

SIMONE CARBONARI
12/02/2026 22:44:34 UTC+0100

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

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

1	Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)
Classificazione	Casa a schiera
Comune	MELPIGNANO
Indirizzo	Via Fazzi vito, 64
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 4 Part. 540-573 Sub. 1
Superficie (m²)	66,10
Valore unitario (€/m²)	465,00
Valore di mercato (€)	30.736,50



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

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta
1	Per l'immobile classificato come Casa a schiera, sito in Via FAZZI VITO, 64 - MELPIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/01/2026.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MELPIGNANO Comune Catastale di MELPIGNANO
Catasto Fabbricati
Fg. 4 Part. 540-573 Sub. 1 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 3,00 vani, Rendita 99,16 €

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.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con sentenza n. 97/2025, emessa dal Tribunale Ordinario di Lecce – Sezione Procedure Concorsuali, è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale della ditta (C.F./P.), con sede in Melpignano (LE), via

Giudice Delegato: Dott. Italo Mirko De Pasquale.

Curatore nominato: Dott. Luca Portaluri, con studio in Racale (LE), via Garibaldi n. 1.

Su incarico del Curatore, il valutatore Ing. Simone Carbonari, con studio in Maglie (LE), via Marconi n. 11, ha redatto la perizia di stima dell'usufrutto intestato alla sig.ra , gravante sul Laboratorio di Arti e Mestieri, sito in Melpignano (LE), alla via Rano n. 13.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Simone Carbonari Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE Cel. 3935379687 Nato il 05/08/1980 a FOLIGNO CF: CRBSMN80M05D653V
Richiedente valutazione	Dott. Luca Portaluri
Usufruttuario	
Nudo proprietario	

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

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
01/10/2025	Incarico verbale Portaluri Luca (Richiedente valutazione)
03/11/2025	Ispezione dell'immobile Carbonari Simone (Valutatore)
31/01/2026	Consegna finale Carbonari Simone (Valutatore)

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

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

Valore di mercato

Per la determinazione del valore unitario dell'immobile ad uso residenziale, vista l'impossibilità di reperire comparabili attendibili derivanti da compravendite di immobili simili appertenenti allo stesso segmento, si è fatto riferimento ai valori OMI.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	**Descrizione**
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	**Descrizione - Motivazione**
01	Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

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

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Denominazione

Data inserimento	25/01/2026	**Data ultima modifica**	30/01/2026
Codice	Melpignano via Vito Fazzi		
Classificazione	Casa a schiera		
Denominazione	Abitazione di tipo popolare e garege ...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	66,10 m² Superficie Catastale Fabbricati		



Ubicazione

Via FAZZI VITO, 64 -
73020 MELPIGNANO - (LE)
Zona OMI: B2/Centrale/CENTRO ABITATO

Descrizione principale

Casa a schiera sita in Melpignano, via Vito Fazzi n. 64, dotata di garage pertinenziale e piccola corte esclusiva.

Nel N.C.E.U. del Comune di Melpignano l'unità abitativa risulta censita al Foglio 4, particelle 540 e 573, subalterno 1, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 99,16.
Il garage è censito al Foglio 4, particella 540, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 15,44.

L'unità immobiliare, realizzata in epoca antecedente al 1967, è costruita in muratura portante in conci squadrati di pietra leccese ed è accessibile direttamente da via Vito Fazzi. Essa si sviluppa su piano terra e piano soppalcato.

In particolare, al piano terra sono presenti: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e una camera da letto, quest'ultima ricavata in un locale che catastalmente risulta identificato come garage.

Mediante una scala interna si accede al soppalco, realizzato con struttura in legno, nel quale sono state ricavate due camere da letto.
Il soppalco, come emerso in sede di sopralluogo, risulta realizzato in assenza di titolo edilizio; inoltre, sia nel locale sottostante sia nella parte soppalcata, l'altezza interna è pari a m 2,40, valore non conforme ai requisiti minimi per il rilascio dell'abitabilità.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica bianche con motivi marroni; le pareti sono tinteggiate di colore bianco e la copertura è a volta a stella.

Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia; tutti i vani risultano dotati di radiatori.

Dalla corte esterna, tramite una scala, si accede al piano ammezzato, dove è presente un locale adibito a lavanderia, e successivamente al lastricato solare.

L'unità immobiliare non presenta finiture di pregio e, nel complesso, sia internamente che esternamente, si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione pertinenze

Garage censito nel N.C.E.U. del Comune di Melpignano al foglio 4, particella 540, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 15,44.

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

Urbanistica e vincoli

Nel Piano Regolatore Generale appartiene alla zona omogenea A2.
La zona A2 attiene agli immobili siti nel centro storico, come perimetrato nel piano e comprende, insieme alla zona A1, la parte del territorio urbano interessata da agglomerati e complessi di rilievo architettonico, storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
La zona A2 fa parte dei Contesti urbani da tutelare che rappresentano la parte del territorio urbano interessata da agglomerati e complessi che rivestono carattere architettonico, storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Rappresentano il nucleo urbano più antico, di interesse storico-culturale e ambientale, avente come elemento caratterizzante il Palazzo Marchesale con l'attiguo giardino e Piazza San Giorgio con l'originalissimo porticato, intorno al quale si è sviluppato l'edificato antico.
Per le Zone A2:
- sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, completamenti orizzontali e verticali degli edifici esistenti e, sui lotti residui, nuove costruzioni;
- i completamenti degli edifici esistenti, devono essere eseguiti nell'obbligatorio rispetto della conformazione architettonica, dei materiali costruttivi, degli elementi decorativi, delle caratteristiche degli infissi e delle finiture, e preferibilmente dellencaratteristiche strutturali (tipologia delle volte di copertura, delle pareti portanti, ecc.) tipiche delle costruzioni del Centro antico riportate nelle tavole di piano. E' consentita nel rispetto degli indici di seguito riportati la realizzazione di un solo piano sul piano terra esistente di altezza non superiore allo stesso;
- le nuove costruzioni, possibili solo per i residui lotti aggettanti su viabilità esistente e nel rispetto degli allineamenti degli edifici esistenti, oltre a uniformarsi alle caratteristiche architettoniche, alla tipologia costruttiva, ai materiali, alle finiture di cui sopra, non potranno avere scivoli di accesso ad eventuali piani interrati, che potranno essere utilizzati solo come cantine e/o depositi compatibili con le norme di sicurezza e prevenzione incendi;
Gli indici da rispettare sono i seguenti:
- Rapporto di copertura : 60% (è possibile comunque sopraelevare il piano terra esistente nel rispetto degli indici e delle distanze minime sotto riportati)
- Iff : 4 mc/mq
- H max : Allineamento con gli edifici contigui esistenti e comunque secondo le indicazioni delle tavole di piano.
- H di calcolo ai fini dell'Iff : si considera per tutti gli edifici del centro storico e per tutti gli edifici con coperture "a volta" l'altezza virtuale di mt. 3.30.
- Distanza dai confini : 3 mt. con un minimo di 6 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti o in aderenza.
- Distanza dalla strada : allineamento con gli edifici esistenti.
- Numero di piani : max 2 piani (oltre al piano interrato utilizzabile solo come cantina e/o come deposito)
- Parcheggi : E' obbligatorio prevedere una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10mc di nuova costruzione (con il volume calcolato sempre in riferimento all'altezza virtuale); stante le caratteristiche delle costruzioni in Centro storico l'ubicazione del parcheggio potrà essere in altra zona dell'abitato ma vincolato, con atto d'obbligo unilaterale, all'immobile realizzato.

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

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	**Provincia**	LE
Comune	MELPIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Via FAZZI VITO		
Civico	64	**Cap**	73020
Latitudine	40° 9' 27,5220"	**Longitudine**	18° 17' 24,9144"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con particella 504;
- est con particella 503;
- sud con via Vito Fazi;
- ovest con particelle 502, 847 e 848.

MANUFATTI CON TERMINI
L'edificio è contiguo su n 3 lati al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità via Vito Fazzi.

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	58,00	1,00	58,00
Superficie garage autorimessa	SUG	13,00	0,50	6,50
Superficie esterna esclusiva	Se	8,00	0,20	1,60
Totale Superficie (m²)		79,00		66,10
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	**Sup. Misurata (m²)**	**Acronimo**	**Indice**	**Sup.Comm. (m²)**
	58,00	S1	1,00	58,00
	13,00	SUG	0,50	6,50
	8,00	Se	0,20	1,60
Totale per piano	79,00			66,10

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

Planimetria

Melpignano via Vito Fazzi-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 MELPIGNANO-LE

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Piano Terra	**Scala**	1 : 1500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



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

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	58,0	m²	1,00
Superficie garage autorimessa	SUG	13,0	m²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	8,0	m²	0,20
Superficie commerciale	SUP	66,1	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/01/2026	giorno/mese/anno	-

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

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Denominazione

Classificazione	Casa a schiera
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MELPIGNANO	**Provincia**	LE
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	**Categoria**	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo popolare	**Dimensione unità**	Piccola

Tipologia edile

Edificio	Casa in linea		
Indice Superficiario	**Rapporto**		**Indice tipologico (%)**
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	66,10/66,10	100,00
Superficie principale	S1/SUP	58,00/66,10	87,75
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	13,00/66,10	19,67
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	8,00/66,10	12,10

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

DOCUMENTI
LOTTO 01-Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Terra del 05/12/2022

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 2 Visura catastale garage del 22/01/2026

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 3 Visura catastale unità immobiliare del 22/01/2026

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 4 Mappa catastale del 25/01/2026

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 Estratto da formaps del 25/01/2026

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 6 Estratto da Google maps del 25/01/2026

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Fotografie esterni

N. 7 Prospetto principale su via V. Fazi del 25/01/2026

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Corte esterna del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Scala esterna del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 Scala esterna del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 Ripostiglio ricavato nel sottoscala del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Locale lavanderia esterno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 Locale lavanderia esterno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Locale lavanderia esterno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Lastricato solare del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

Elenco Fotografie locali interni

N. 16 Ingresso/soggiorno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Ingresso/soggiorno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Ingresso/soggiorno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 ingresso cucina del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 Cucina del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 Bagno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 Bagno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 Particolare soffitto bagno del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 Camera (garage) del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 Camera (garage) del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 Camera (garage) del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 Scala accesso soppalco del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 Ingresso camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 39 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 40 Camera soppalcata del 08/11/2025

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

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

Visure catastali

N. 2 - Visura catastale garage

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2026 Ora: 16.41.58 Segue
Visura n.: T292590 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 22/01/2026

Dati della richiesta	**Comune di MELPIGNANO (Codice:F117)**
	Provincia di LECCE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 540 Sub.: 2**

INTESTATI

1		(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
2		(8) Usufrutto 1000/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	540	2			C/6	3	13 m²		Euro 15,44 L. 29.900	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA VITO FAZZI n. 51 Piano T									
Notifica					Partita					Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 540

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	540	2			C/6	3	13 m²		Euro 0,83 L. 55	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			VIA VITO FAZZI n. 51 Piano T									
Notifica					Partita					Mod.58		

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

Visure catastali

N. 3 - Visura catastale unità immobiliare

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2026 Ora: 16.45.54 Segue
Visura n.: T295129 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 22/01/2026

Dati della richiesta	**Comune di MELPIGNANO (Codice:F117)**
	Provincia di LECCE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 573**

INTESTATI

1		(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
2		(8) Usufrutto 1000/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	540 573	1			A/4	3	3 vani		Euro 99,16 L. 192.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA VITO FAZZI n. 45 Piano T									
Notifica					Partita		1			Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 540
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 573

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	540 573	1			A/4	3	3 vani		Euro 0,15 L. 300	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			VIA VITO FAZZI n. 45 Piano T									

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

Estratti di mappa catastali

N. 4 - Mappa catastale



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

Mappe di localizzazione / ubicazione

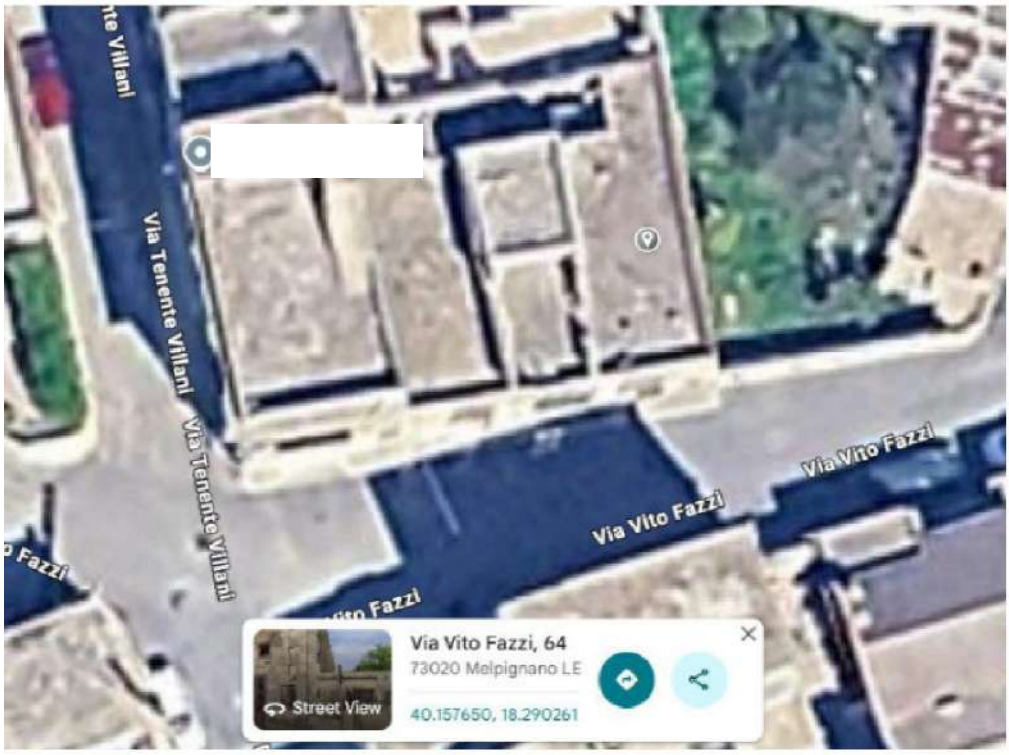
N. 5 - Estratto da formaps



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

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 - Estratto da Google maps



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

Fotografie esterni

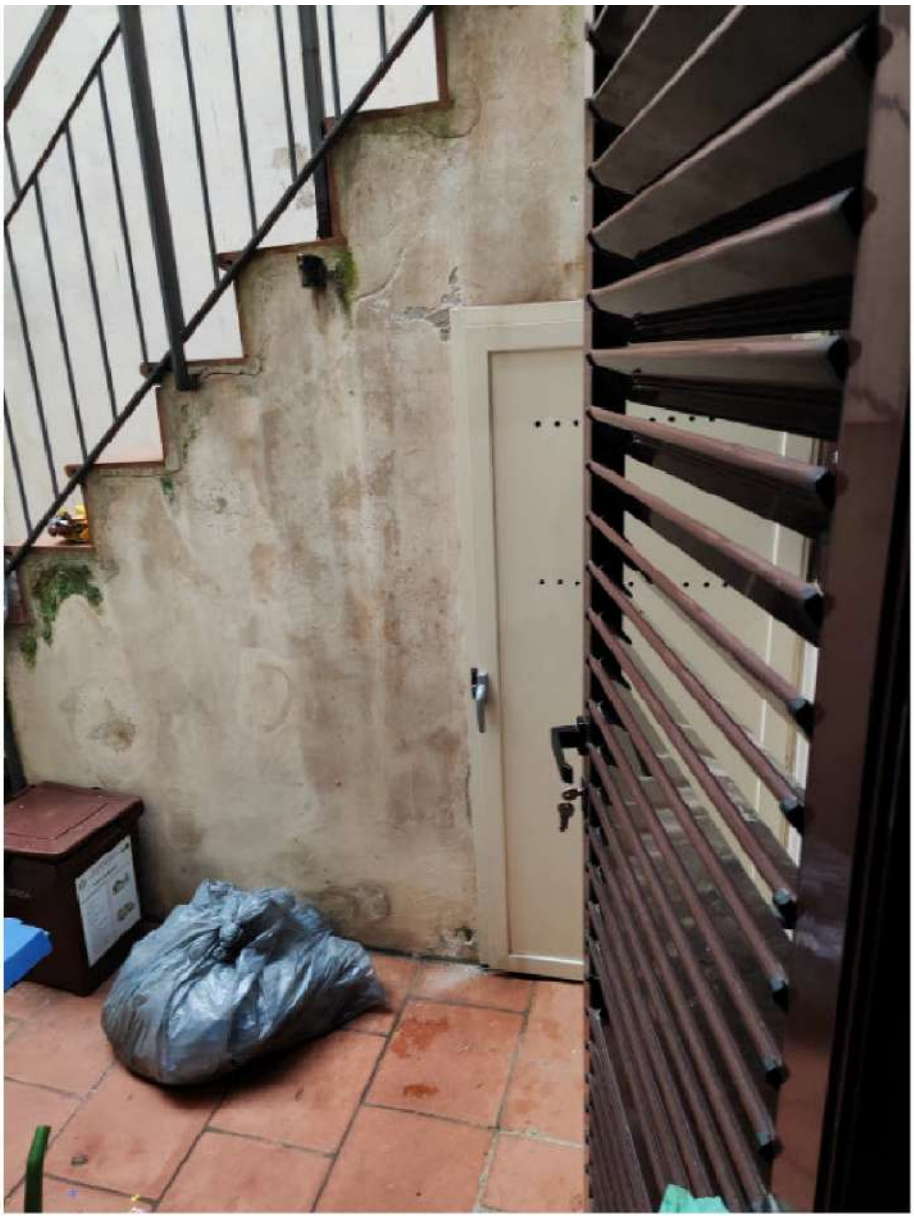
N. 7 - Prospetto principale su via V. Fazi



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

Fotografie esterni

N. 8 - Corte esterna



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

Fotografie esterni

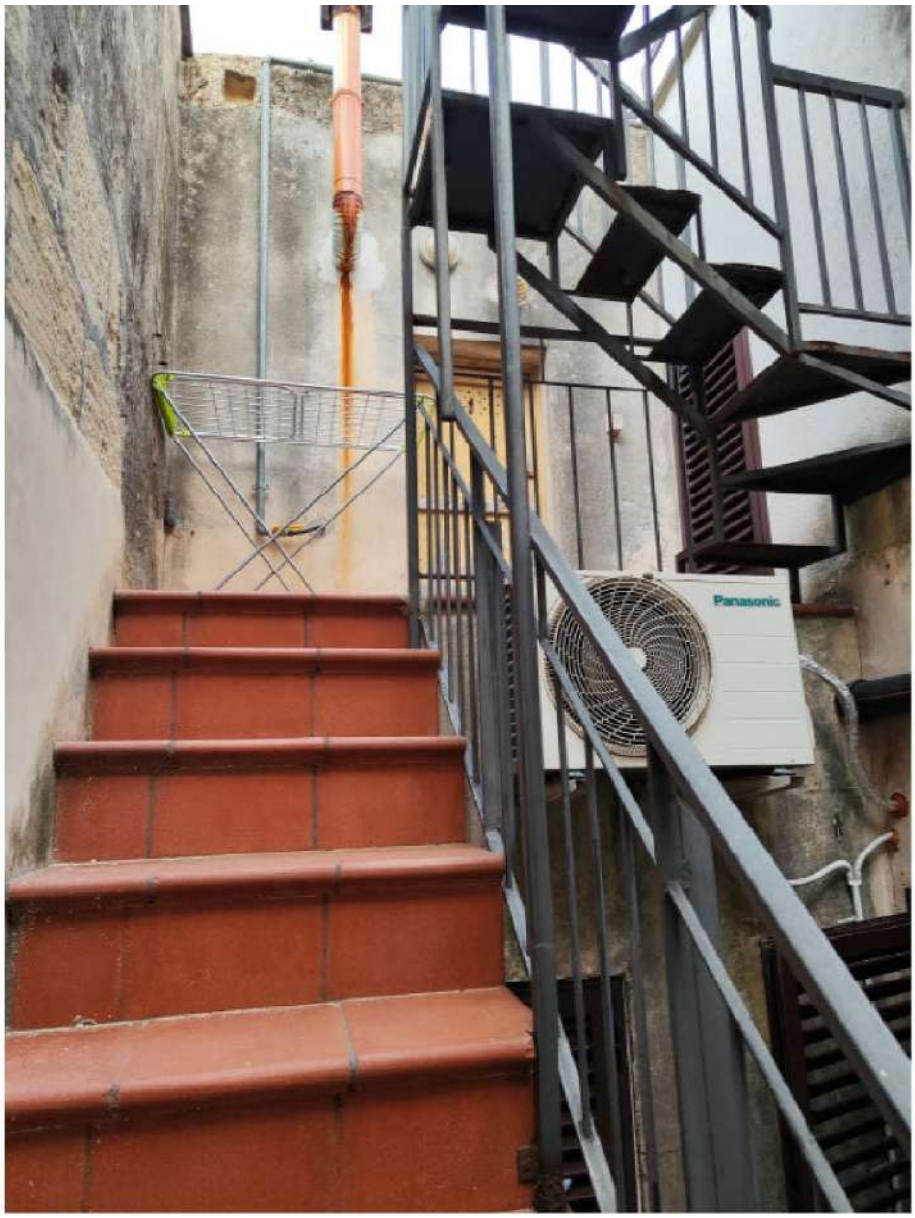
N. 9 - Scala esterna



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

Fotografie esterni

N. 10 - Scala esterna



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

Fotografie esterni

N. 11 - Ripostiglio ricavato nel sottoscala



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

Fotografie esterni

N. 12 - Locale lavanderia esterno



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

Fotografie esterni

N. 13 - Locale lavanderia esterno



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

Fotografie esterni

N. 14 - Locale lavanderia esterno



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

Fotografie esterni

N. 15 - Lastricato solare



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

Fotografie locali interni

N. 16 - Ingresso/soggiorno



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

Fotografie locali interni

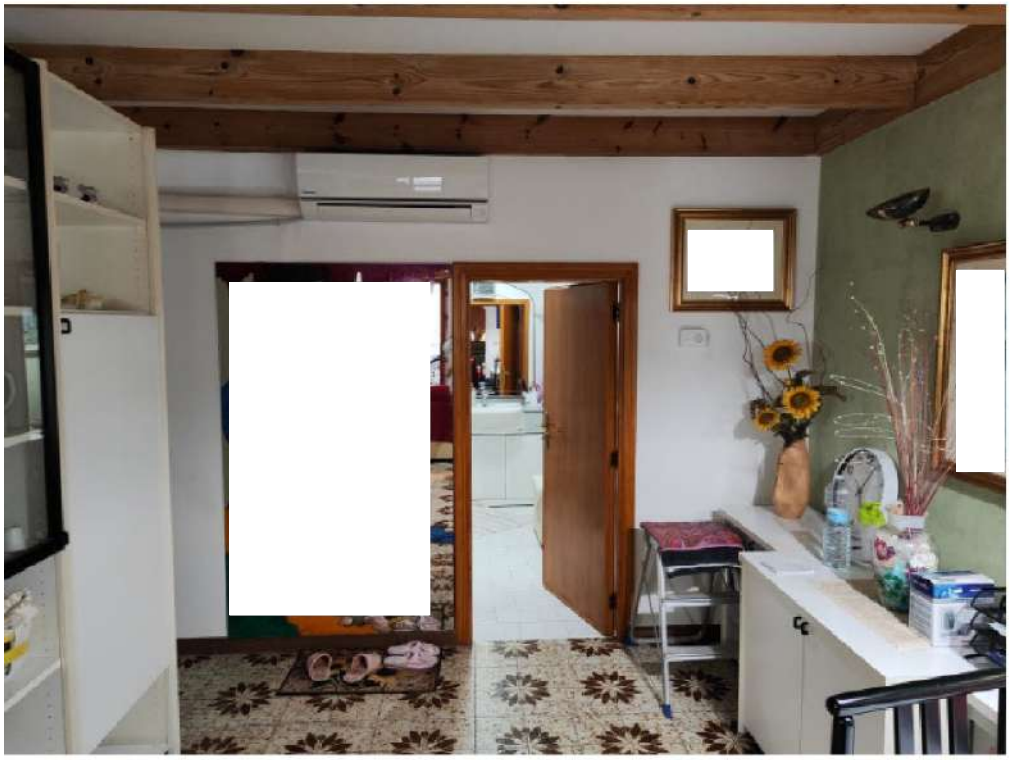
N. 17 - Ingresso/soggiorno



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

Fotografie locali interni

N. 18 - Ingresso/soggiorno



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

Fotografie locali interni

N. 19 - ingresso cucina



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

Fotografie locali interni

N. 20 - Cucina



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

Fotografie locali interni

N. 21 - Bagno



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

Fotografie locali interni

N. 22 - Bagno



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

Fotografie locali interni

N. 23 - Particolare soffitto bagno



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

Fotografie locali interni

N. 24 - Camera (garage)



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

Fotografie locali interni

N. 25 - Camera (garage)



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

Fotografie locali interni

N. 26 - Camera (garage)



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

Fotografie locali interni

N. 27 - Scala accesso soppalco



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

Fotografie locali interni

N. 28 - Ingresso camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

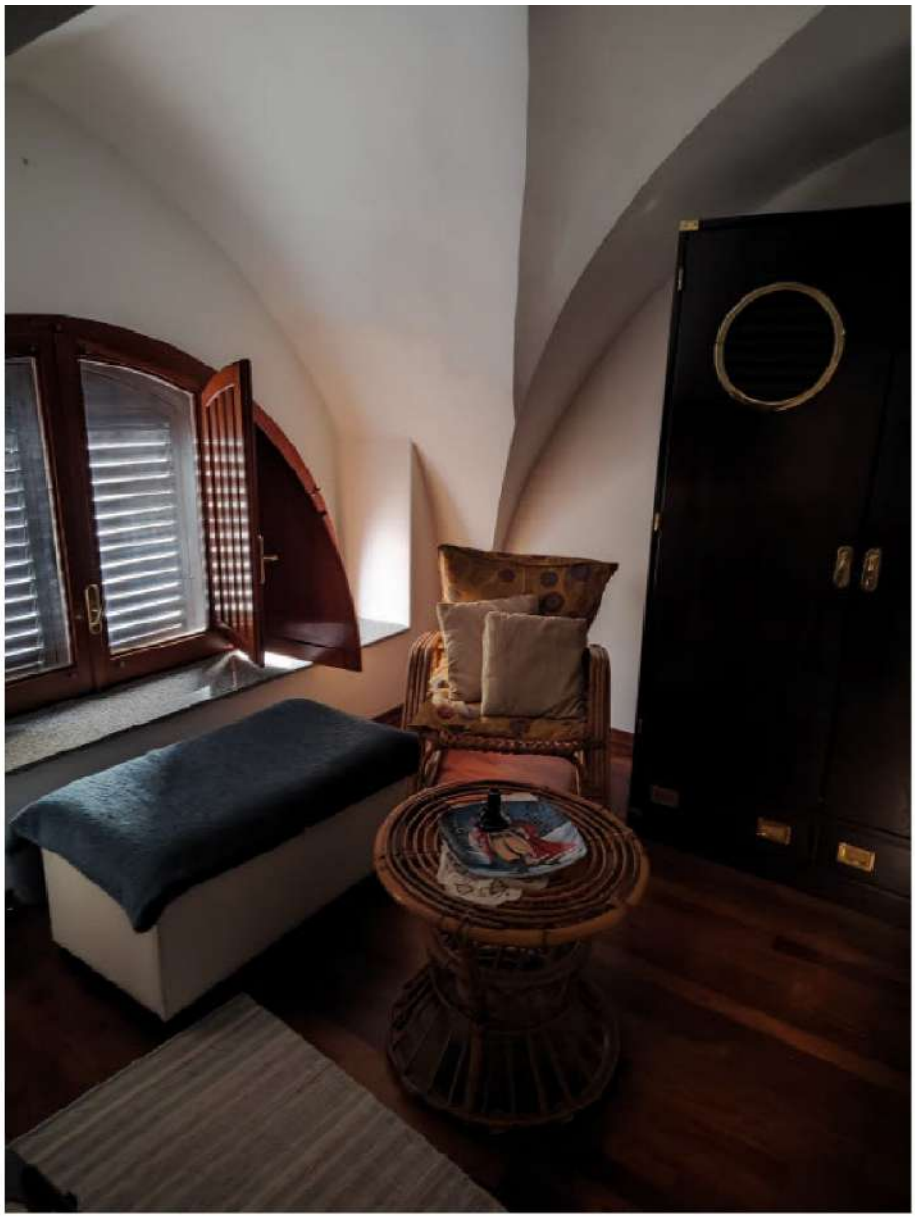
N. 29 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 30 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 31 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 32 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 33 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 34 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 35 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 36 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 37 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 38 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 39 - Camera soppalcata



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

Fotografie locali interni

N. 40 - Camera soppalcata



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

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MELPIGNANO	Provincia di	LE

Fabbricati - Comune catastale di MELPIGNANO (F117)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		4	540-573	1	A 4 -Abitazione di tipo popolare	3	3,00 vani	99,16	-
							Totali	**99,16**	**0,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 540-573 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 25/01/2026

Piano di accesso: Piano Terra
Tipo di particella: Edificio
Conduzione: Altre forme
Diritti Reali

nata a M — Nuda proprietà dal 22/08/2002 al 31/01/2026
per 1000/1000

nata a — Usufrutto dal 22/08/2002 al 31/01/2026
per 1000/1000

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

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa a schiera sito in MELPIGNANO (LE), Via FAZZI VITO, 64, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 30/01/2026.

Bilanci
LOTTO 01 - Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

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

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2025 - 1 Semestre - Comune di MELPIGNANO - Zona B2/Centrale/CENTRO ABITATO - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	465,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**465,00**	**1,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	465,00	-
	Prezzo medio corretto	465,00	€/m²
	Superficie (SUP)	66,10	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (465,00 €/m²) per la superficie commerciale (66,1 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 30.736,50 €

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	30.736,50

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
30.736,50 €
Diconsi Euro trentamilasettecentotrentaseivirgolacinquanta

Valore Assicurabile	0,00

Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

N.	**Compendio immobiliare e Valutazione**	**Valore (€)**
1	Per l'immobile classificato come Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE) 	
	il Valore di mercato alla data di stima del 30/01/2026	30.736,50
	è pari a 30.736,50 € per 66,1 m² pari a 465,00 €/m²	
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 30/01/2026	
	è pari a € per 66,1 m² pari a 0,00 €/m²	
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 30/01/2026	
	è pari a € per 66,1 m² pari a 0,00 €/m²	
	Totale	30.736,50

Totale Lotti	**30.736,50**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 30.800,00 €
Diconsi Euro trentamilaottocento

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

Compendio catastale	**Valore (€)**
Casa a schiera sito in Via FAZZI VITO, 64 MELPIGNANO (LE)	
Valore di mercato (30/01/2026)	
Totale	**0,00**

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

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

Compendio immobiliare	Valore (€)

Totale 01 - Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale	0,00

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		0,00
2		0,00
	Totale	**0,00**

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

RISPOSTE AI QUESITI

1) Valore di Mercato della casa a schiera con garage pertinenziale sita in Melpignano (LE) alla via Vito Fazzi n. 64.

Il valore di mercato della casa a schiera con garage pertinenziale sita in Melpignano (LE) alla via Vito Fazzi n. 64 è di euro 30.800,00.

2) Valore del diritto reale di usufrutto della sig. a nata a (LE) il

Il valore della piena proprietà è pari a € 30.800,00 e, considerando l'età dell'usufruttuario di 75 anni, un tasso di interesse legale del 2,50% e un coefficiente moltiplicatore di 14, il valore dell'usufrutto risulta pari a € 10.780,00.

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

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Piano Terra	×	✓	×
2	Visura catastale garage	×	✓	×
3	Visura catastale unità immobiliare	×	✓	×
4	Mappa catastale	×	✓	×
5	Estratto da formaps	×	✓	×
6	Estratto da Google maps	×	✓	×
7	Prospetto principale su via V. Fazi	×	✓	×
8	Corte esterna	×	✓	×
9	Scala esterna	×	✓	×
10	Scala esterna	×	✓	×
11	Ripostiglio ricavato nel sottoscala	×	✓	×
12	Locale lavanderia esterno	×	✓	×
13	Locale lavanderia esterno	×	✓	×
14	Locale lavanderia esterno	×	✓	×
15	Lastricato solare	×	✓	×
16	Ingresso/soggiorno	×	✓	×
17	Ingresso/soggiorno	×	✓	×
18	Ingresso/soggiorno	×	✓	×
19	ingresso cucina	×	✓	×
20	Cucina	×	✓	×
21	Bagno	×	✓	×
22	Bagno	×	✓	×
23	Particolare soffitto bagno	×	✓	×
24	Camera (garage)	×	✓	×
25	Camera (garage)	×	✓	×
26	Camera (garage)	×	✓	×
27	Scala accesso soppalco	×	✓	×
28	Ingresso camera soppalcata	×	✓	×
29	Camera soppalcata	×	✓	×
30	Camera soppalcata	×	✓	×
31	Camera soppalcata	×	✓	×
32	Camera soppalcata	×	✓	×
33	Camera soppalcata	×	✓	×
34	Camera soppalcata	×	✓	×
35	Camera soppalcata	×	✓	×
36	Camera soppalcata	×	✓	×
37	Camera soppalcata	×	✓	×
38	Camera soppalcata	×	✓	×
39	Camera soppalcata	×	✓	×

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

40	Camera soppalcata	×	✓	×

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

Indice

Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 3
Soggetti 3
Fasi e operazioni peritali 4
Criteri e procedimenti 5
Lotti 5
Lotto Abitazione di tipo popolare e garege pertinenziale
Casa a schiera Via FAZZI VITO, 64 - 73020 - MELPIGNANO (LE)
Scheda immobile 6
Geografia 8
Consistenze superficiarie 9
Caratteristiche 11
Segmento di mercato 12
Documenti 13
Consistenza catastale 56
Valutazione 57
Bilanci annui 57
Stima per punti di merito 58
Risultati della valutazione 59
Quadro riassuntivo 59
Risposte ai quesiti 61
Elenco documenti 62