Data della valutazione
martedì 27/01/2026

Data del rapporto
martedì 27/01/2026

Laboratorio per arti e mestieri e corte 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
Laboratorio di arti e mestieri con corte pertinenziale.

Valore
59.100,00 € Diconsi Euro cinquantanovemilacento

SIMONE CARBONARI
12/02/2026 22:43:32 UTC+0100

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

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale

1	Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)
Classificazione	Laboratorio artigianale
Comune	MELPIGNANO
Indirizzo	Via Iv novembre, 9
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 4 Part. 858 Sub. 11
Superficie (m²)	145,80
Valore unitario (€/m²)	405,00
Valore di mercato (€)	59.049,00



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 Laboratorio artigianale, sito in Via IV NOVEMBRE, 9 - MELPIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 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. 858 Sub. 11 Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 2, 129,00 m², Rendita 166,56 €

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

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 dei fabbricati ad uso artigianale, 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	Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale

N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

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

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Denominazione

Data inserimento	25/01/2026	**Data ultima modifica**	30/01/2026
Codice	Melpignano via IV Novembre		
Classificazione	Laboratorio artigianale		
Denominazione	Laboratorio per arti e mestieri e cor...		
Destinazione	Artigianale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	145,80 m² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via IV NOVEMBRE, 9 -
73020 MELPIGNANO - (LE)
Zona OMI: B2/Centrale/CENTRO ABITATO

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è costituito da un laboratorio artigianale con annessa corte pertinenziale, sito nel Comune di Melpignano (LE), in via IV Novembre n. 9.
Dal punto di vista catastale, il compendio immobiliare risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Melpignano come Laboratorio artigianale, Foglio 4, particella 858, subalterno 11.

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello al piano terra.

L'edificio è stato realizzato in due diversi momenti costruttivi:

la prima parte, di più antica edificazione, è realizzata con struttura portante in muratura e solai a volta a crociera ed è costituita da un unico vano in corrispondenza dell'ingresso;

la seconda parte, edificata successivamente in ampliamento, è realizzata con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e solai in laterocemento (travetti in c.a. e laterizi) ed è costituita da n. 4 vani/locali, un disimpegno e n. 2 servizi igienici.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose, non utilizzato, privo di macchinari e attrezzature, e si presenta in condizioni complessivamente sufficienti sotto il profilo conservativo e manutentivo, senza evidenti fenomeni di degrado strutturale.

La pavimentazione è in laminato effetto legno nella parte più antica e in piastrelle di gres porcellanato nella parte in ampliamento; le pareti sono tinteggiate di colore rosa antico nella prima parte e di colore bianco nella seconda.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia, mentre l'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte realizzato in posa esterna mediante canalina portacavi fissata a parete.

Il bene oggetto di stima costituisce un compendio immobiliare unitario a destinazione artigianale, con corte pertinenziale, idoneo ad essere utilizzato per attività produttive compatibili con la categoria catastale C/3, previa eventuale riattivazione degli impianti e l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria.

Descrizione pertinenze

Corte

Urbanistica e vincoli

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

Nel Piano Regolatore Generalr appartiene alla zona "Contesti urbani consolidati da mantenere e qualificare - Zona B1 che comprende gran parte dell'abitato frutto dell'espansione del dopoguerra.
E' qui che si è sviluppata la Melpignano moderna chiaramente individuabile da viabilità regolare e da architetture via via meno legate alla tradizione seppur dall'aspetto quasi sempre gradevole pur nella loro semplicità. Gli isolati, densamente edificati, sono regolari, di forma prevalentemente rettangolare con sistema viario che si sviluppa normalmente alle direttrici principali, costituite dalle vie che, dal nucleo antico, si dipartono verso i comuni limitrofi, secondo una gerarchizzazione ben definita.
Le unità abitative, caratterizzate da una notevole omogeneità, sono, conformemente al nucleo antico, unifamiliari ad uno o due piani, con ortale retrostante ciò che consente una buona permeabilità dei terreni anche nel centro urbano.
Obiettivo del piano è: il mantenimento dei caratteri di omogeneità delle tipologie costruttive esistenti; il mantenimento e la riqualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali; la riqualificazione, anche funzionale, degli edifici esistenti; l'integrazione equilibrata tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
Il PUG si attua con intervento edilizio diretto e con i seguenti indici urbanistici: Iff indice di fabbricabilità fondiario: 4,0 mc/mq. H altezza massima: mt. 7.50; Sp superficie permeabile: 20% .

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

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	**Provincia**	LE
Comune	MELPIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Via IV NOVEMBRE		
Civico	9	**Cap**	73020
Latitudine	40° 9' 30,8052"	**Longitudine**	18° 17' 34,9008"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con la particella 859;
- est con via IV Novembre;
- sud con la particella 772;
- ovest con particella 1129.

MANUFATTI CON TERMINI
L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità via IV Novembre.

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, cosi 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	137,34	1,00	137,34
Superficie esterna esclusiva	Se	42,30	0,20	8,46
Totale Superficie (m²)		179,64		145,80
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	**Sup. Misurata (m²)**	**Acronimo**	**Indice**	**Sup.Comm. (m²)**
	137,34	S1	1,00	137,34
	42,30	Se	0,20	8,46
Totale per piano	179,64			145,80

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

Planimetria

Melpignano via IV Novembre-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 MELPIGNANO-LE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



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

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	137,3	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	42,3	m²	0,20
Superficie commerciale	SUP	145,8	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-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Denominazione

Classificazione	Laboratorio artigianale
Destinazione	Artigianale

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia immobiliare

Tipologia	Manufatti diversi	**Categoria**	Usato in scadente stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Fabbricati per arti e mestieri	**Dimensione unità**	Medio grande

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	**Rapporto**		**Indice tipologico (%)**
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	145,80/145,80	100,00
Superficie principale	S1/SUP	137,34/145,80	94,20
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	42,30/145,80	29,01

Mercato

Lato domanda	Artigiano	**Motivazione**	Uso ai fini della produzione
Lato offerta	Tribunale	**Motivazione**	Liquidazione
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	**Livello di reddito**	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	**Filtering**	

Rapporti di posizione

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

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

DOCUMENTI
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Terra del 05/12/2022

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Planimetrie catastali

N. 2 Planimetria catastale del 22/01/2026

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

Elenco Visure catastali

N. 3 Visura catastale 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 del 22/01/2026

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 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. 6 Ingresso principale del 08/11/2025

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

N. 7 corte interna del 08/11/2025

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

N. 8 corte interna 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. 9 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 10 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 11 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 12 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 13 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 14 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 15 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 16 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 17 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 18 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 19 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 20 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 21 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 22 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 23 Laboratorio artigianale - wc del 08/11/2025

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

N. 24 Laboratorio artigianale - wc del 08/11/2025

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

N. 25 Laboratorio artigianale - wc del 08/11/2025

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

N. 26 Laboratorio artigianale - wc del 08/11/2025

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

N. 27 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 28 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 29 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 30 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

N. 31 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

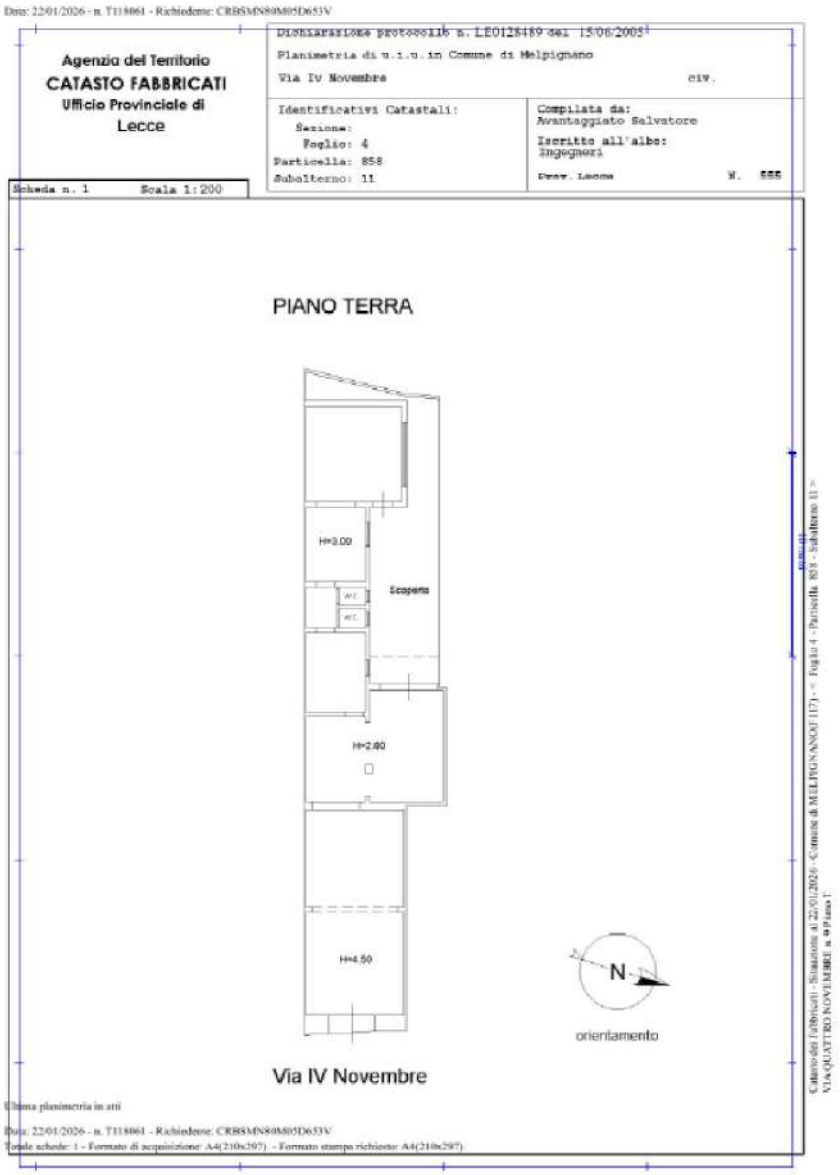
N. 32 Laboratorio artigianale del 08/11/2025

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

Planimetrie catastali

N. 2 - Planimetria catastale



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

Visure catastali

N. 3 - Visura catastale

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

Data: 22/01/2026 Ora: 16.28.26 Segue
Visura n.: T284073 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: 858 Sub.: 11**

INTESTATI

1		(1) Usufrutto 1000/1000
2		(2) Nuda proprietà 1/1 Regime: Beni personali

Unità immobiliare dal 20/06/2023

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	858	11			C/3	2	129 m²	Totale: 157 m²	Euro 166,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2023 Pratica n. LE0114571 in atti dal 20/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114771.1/2023)
Indirizzo		VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 9 Piano T										
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 858

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2016

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	858	11			C/3	2	129 m²	Totale: 157 m²	Euro 166,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2016 Pratica n. LE0261681 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 133593.1/2016)

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

Estratti di mappa catastali

N. 4 - Mappa



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

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 - Estratto da google maps



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

Fotografie esterni

N. 6 - Ingresso principale



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

Fotografie esterni

N. 7 - corte interna



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

Fotografie esterni

N. 8 - corte interna



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

Fotografie locali interni

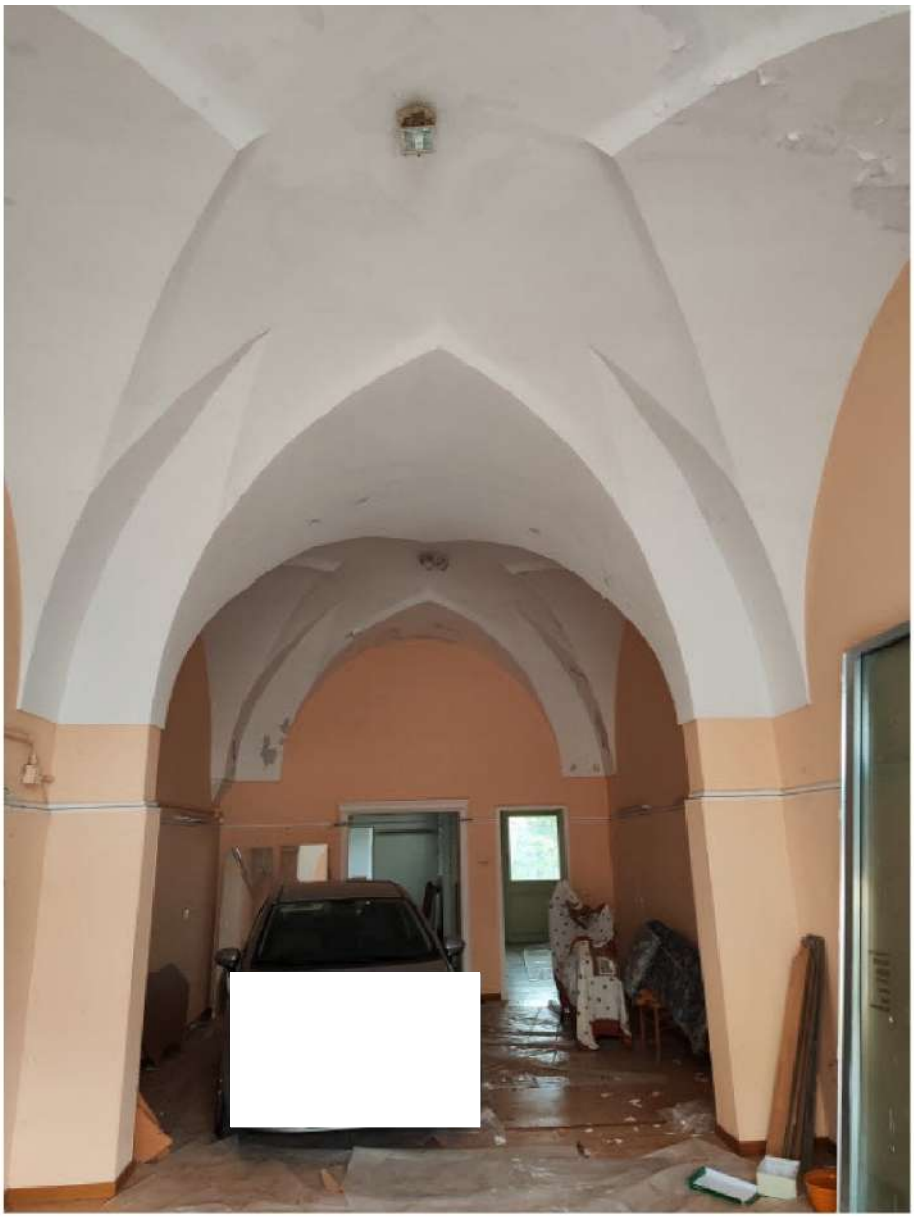
N. 9 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 10 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 11 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 12 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 13 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 14 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 15 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 16 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 17 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 18 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 19 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 20 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 21 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

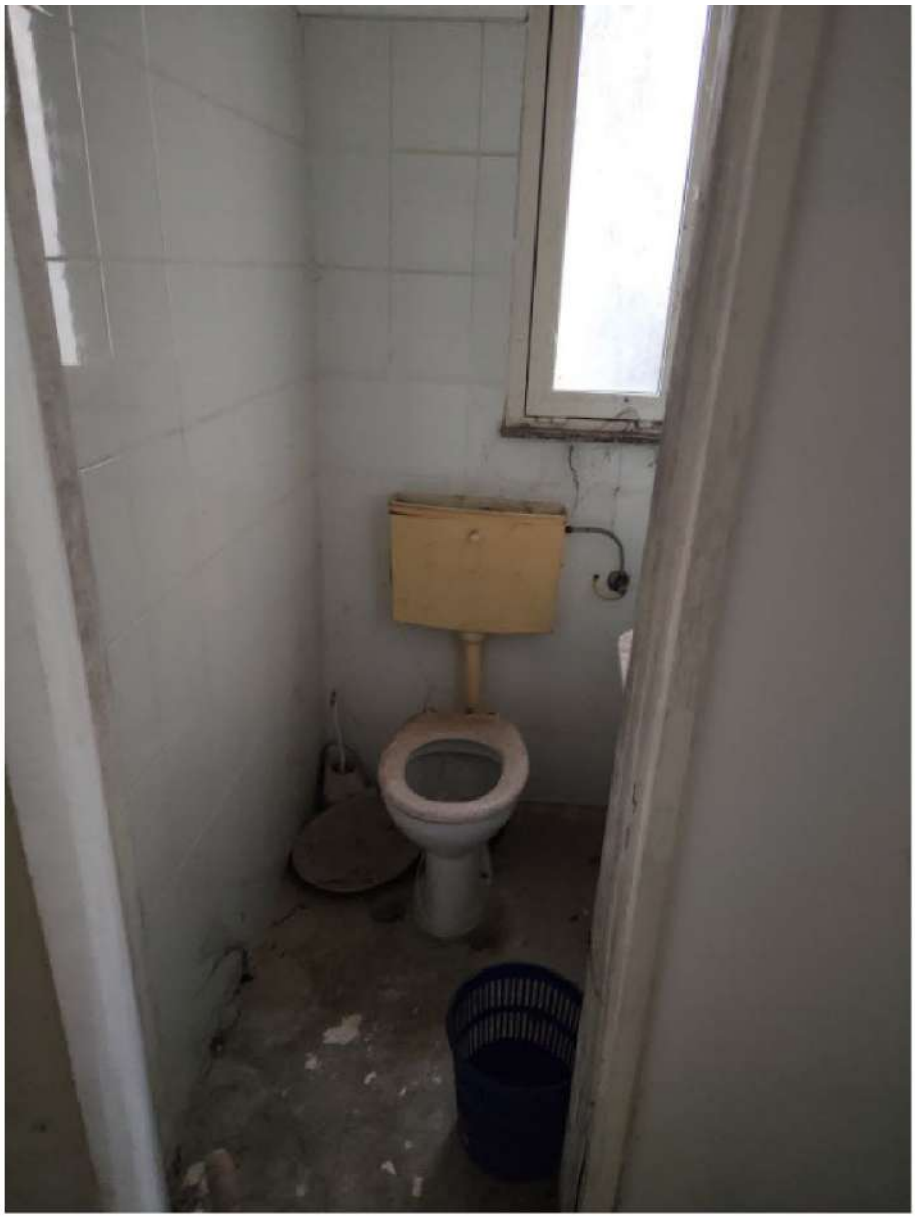
N. 22 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 23 - Laboratorio artigianale - wc



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

Fotografie locali interni

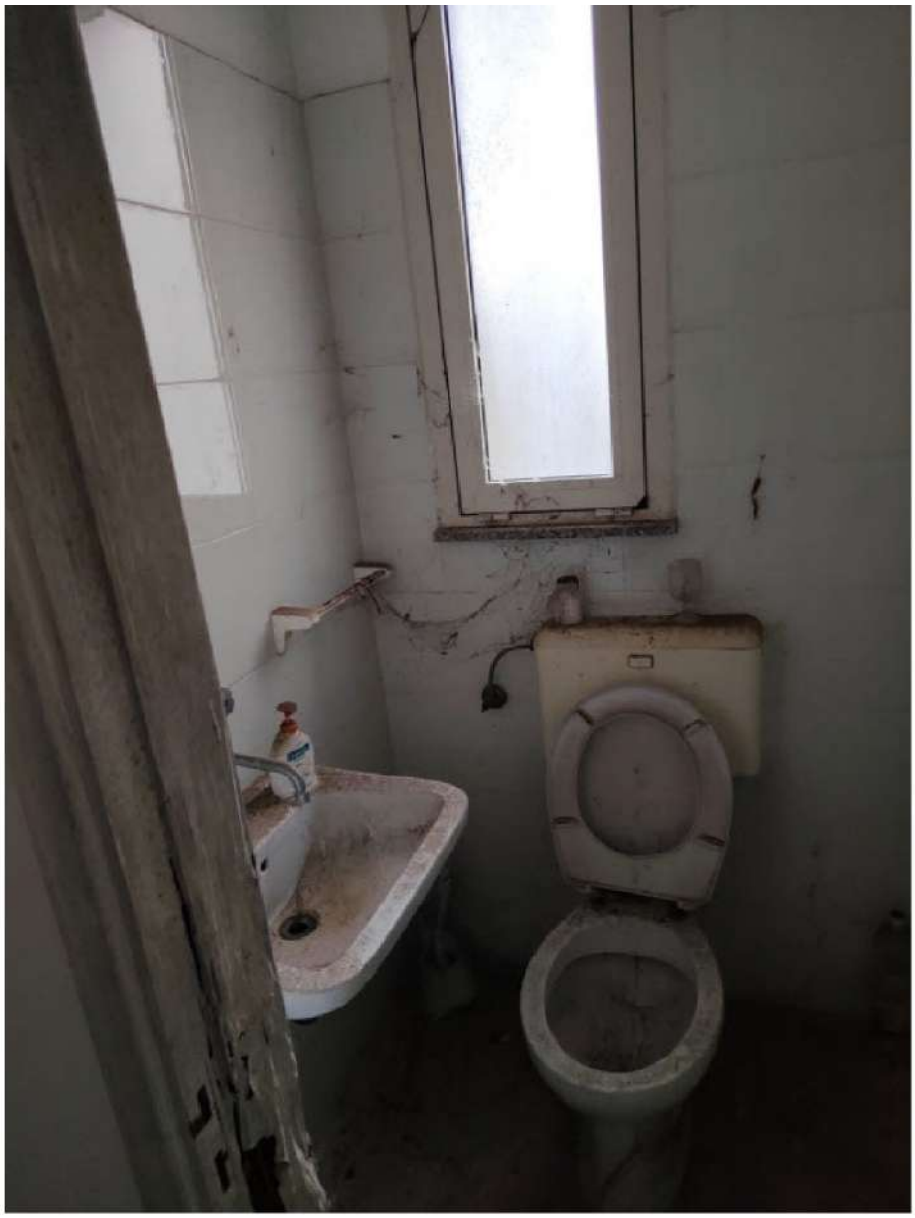
N. 24 - Laboratorio artigianale - wc



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

Fotografie locali interni

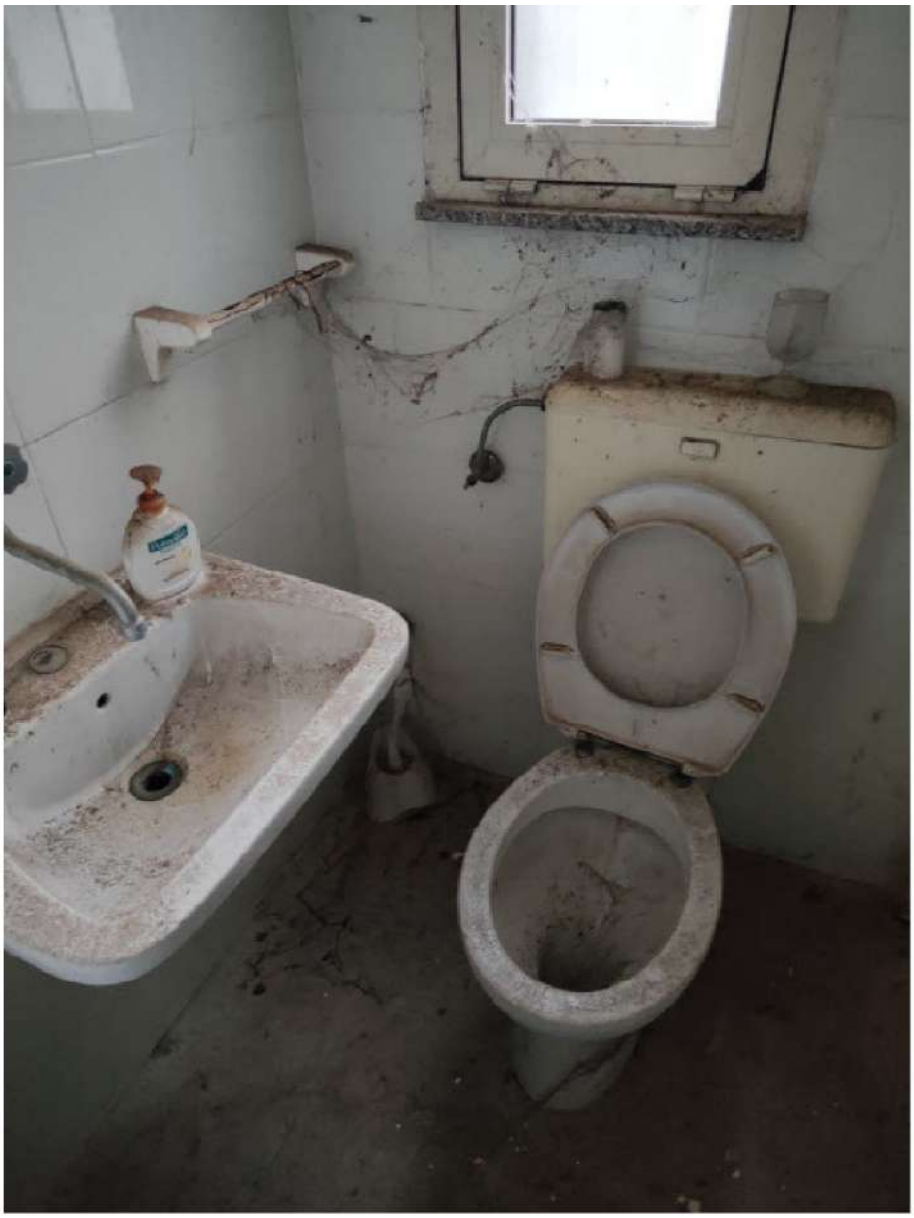
N. 25 - Laboratorio artigianale - wc



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

Fotografie locali interni

N. 26 - Laboratorio artigianale - wc



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

Fotografie locali interni

N. 27 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 28 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 29 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 30 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 31 - Laboratorio artigianale



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

Fotografie locali interni

N. 32 - Laboratorio artigianale



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	858	11	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	2	129,00 m²	166,56	157,00
							Totali	**166,56**	**157,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 858 Sub. 11 (Bene principale) Situazione in atti al 27/01/2026

Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 157,00 m²
Conduzione: Proprietà dal: 13/11/2003
Diritti Reali
nato a CF. Nuda proprietà dal 13/11/2003 al 31/01/2026 per 1000/1000
nata a il CF. Usufrutto dal 13/11/2003 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 Laboratorio artigianale sito in MELPIGNANO (LE), Via IV NOVEMBRE, 9, 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 - Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 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 - Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 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 Produttiva - Laboratori - Stato conservativo Normale	405,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**405,00**	**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	-	405,00	-
	Prezzo medio corretto	405,00	€/m²
	Superficie (SUP)	145,80	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (405,00 €/m²) per la superficie commerciale (145,8 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 59.049,00 €

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 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	59.049,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
59.049,00 €
Diconsi Euro cinquantanovemilaquarantanove

Valore Assicurabile	0,00

Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale

N.	**Compendio immobiliare e Valutazione**	**Valore (€)**
1	Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE) **il Valore di mercato alla data di stima del 30/01/2026** è pari a 59.049,00 € per 145,8 m² pari a 405,00 €/m² **il Valore Assicurabile alla data di stima del 30/01/2026** è pari a € per 145,8 m² pari a 0,00 €/m² **il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 30/01/2026** è pari a € per 145,8 m² pari a 0,00 €/m²	59.049,00
	Totale	59.049,00



Totale Lotti	**59.049,00**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 59.100,00 €
Diconsi Euro cinquantanovemilacento

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale

Compendio catastale	**Valore (€)**
Laboratorio artigianale sito in Via IV NOVEMBRE, 9 MELPIGNANO (LE) **Valore di mercato (30/01/2026)** Fg. 4 Part. 858 Sub. 11 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 166,56 € Superficie di 157,00 m² per 376,11 €/m² pari a	59.049,00
Totale	**59.049,00**

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

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale

Compendio immobiliare	Valore (€)

Totale 01 - Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale **0,00**

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	Portaluri Angelo	0,00
2	Blasi Maria Assunta	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 del Laboratorio di arti e mestieri con corte pertinenziale sito in Melpignano (LE) alla via IV Novembre.

Il valore di mercato del Laboratorio ad uso arti e mestieri sito in Melpignano (LE) alla via IV Novembre n. 9 è di euro 59.100,00.

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

Il valore della piena proprietà è pari a € 59.100,00 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 € 20.685,00.

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	Planimetria catastale	×	✓	×
3	Visura catastale	×	✓	×
4	Mappa	×	✓	×
5	Estratto da google maps	×	✓	×
6	Ingresso principale	×	✓	×
7	corte interna	×	✓	×
8	corte interna	×	✓	×
9	Laboratorio artigianale	×	✓	×
10	Laboratorio artigianale	×	✓	×
11	Laboratorio artigianale	×	✓	×
12	Laboratorio artigianale	×	✓	×
13	Laboratorio artigianale	×	✓	×
14	Laboratorio artigianale	×	✓	×
15	Laboratorio artigianale	×	✓	×
16	Laboratorio artigianale	×	✓	×
17	Laboratorio artigianale	×	✓	×
18	Laboratorio artigianale	×	✓	×
19	Laboratorio artigianale	×	✓	×
20	Laboratorio artigianale	×	✓	×
21	Laboratorio artigianale	×	✓	×
22	Laboratorio artigianale	×	✓	×
23	Laboratorio artigianale - wc	×	✓	×
24	Laboratorio artigianale - wc	×	✓	×
25	Laboratorio artigianale - wc	×	✓	×
26	Laboratorio artigianale - wc	×	✓	×
27	Laboratorio artigianale	×	✓	×
28	Laboratorio artigianale	×	✓	×
29	Laboratorio artigianale	×	✓	×
30	Laboratorio artigianale	×	✓	×
31	Laboratorio artigianale	×	✓	×
32	Laboratorio artigianale	×	✓	×

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

Indice

Laboratorio per arti e mestieri e corte 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 Laboratorio per arti e mestieri e corte pertinenziale
Laboratorio artigianale Via IV NOVEMBRE, 9 - 73020 - MELPIGNANO (LE)
Scheda immobile 6
Geografia 8
Consistenze superficiarie 9
Caratteristiche 11
Segmento di mercato 12
Documenti 13
Consistenza catastale 47
Valutazione 48
Bilanci annui 48
Stima per punti di merito 49
Risultati della valutazione 50
Quadro riassuntivo 50
Risposte ai quesiti 52
Elenco documenti 53