Data della valutazione
martedì 27/01/2026

Data del rapporto
martedì 27/01/2026

Laboratorio per arti e mestieri e cortile 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 cortile pertinenziale.

Valore
198.800,00 € Diconsi Euro centonovantaottomilaottocento

SIMONE CARBONARI
12/02/2026 22:44:04 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 cortile pertinenziale

1	Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)
Classificazione	Laboratorio artigianale
Comune	MELPIGNANO
Indirizzo	Via Rano, 13
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 4 Part. 340 Sub. 1 Fg. 4 Part. 340 Sub. 4
Superficie (m²)	490,79
Valore unitario (€/m²)	405,00
Valore di mercato (€)	198.769,95



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 RANO, 13 - MELPIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 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. 340 Sub. 1 Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 2, 496,00 m², Rendita 640,41 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di MELPIGNANO Comune Catastale di MELPIGNANO
Catasto Fabbricati
Fg. 4 Part. 340 Sub. 4 Categoria: F 1 -Area urbana, 68,00 -, Rendita 0,00 €

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. IVA), 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
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 cortile pertinenziale

N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 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 RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Denominazione

Data inserimento	21/01/2026	**Data ultima modifica**	30/01/2026
Codice	Melpignano via Rano 13		
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 normale stato di manutenzione		
Superficie	490,79 m² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via RANO, 13 -
73020 MELPIGNANO - (LE)
Zona OMI: B2/Centrale/CENTRO ABITATO

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è costituito da laboratorio artigianale con annessa corte pertinenziale, sito nel Comune di Melpignano (LE), via Rano n. 13.

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 340 sub 1 e foglio 4, particella 337 sub 5, categoria C/3, classe 2; corte pertinenziale Foglio 4, particella 340 sub 4, categoria F/1 – Area urbana.

Le suddette particelle e subalterni, pur costituendo più identificativi catastali, rappresentano un'unica unità immobiliare funzionale, in quanto tra loro unite mediante "graffatura catastale", che consente l'attribuzione di una sola rendita catastale all'intero compendio.

La corte è censita in categoria F/1 (Area urbana), tipologia catastale priva di rendita, riferita ad aree scoperte pertinenziali in ambito urbano.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, costituiti da piano terra e piano seminterrato, l'edificio è realizzato con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e solai in laterocemento (travetti in c.a. e laterizi).

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.

Il piano terra è composto da

un ampio vano principale già adibito ad attività di sartoria,

uno spogliatoio con n. 3 servizi igienici e n. 1 doccia, n. 3 vani precedentemente destinati all'attività di stiraggio,

un ulteriore servizio igienico ed

un locale deposito.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, ad eccezione del locale deposito rifinito in coccio pesto, le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco, con necessità di ordinaria manutenzione (ritinteggiatura).

Gli impianti sono realizzati sottotraccia.

Il piano seminterrato è accessibile mediante scala interna in calcestruzzo armato a soletta rampante, ubicata nel vano principale.

Detto livello si presenta allo stato grezzo, privo di finiture e impianti.

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 C/3, previa eventuale riattivazione degli impianti e interventi di manutenzione ordinaria.

Descrizione pertinenze

Corte pertinenziale identificata catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Melpignano al foglio 4 particella 340 sub 4 categoria F/1.

Urbanistica e vincoli

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 RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	**Provincia**	LE
Comune	MELPIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Via RANO		
Civico	13	**Cap**	73020
Latitudine	40° 9' 20,0124"	**Longitudine**	18° 17' 23,2548"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con particella 1032;
- est con particelle 340;
- sud con particella 370; 372 e 1116;
- ovest con pubblica viabilità-via Rano.

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 Rano.

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 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	386,56	1,00	386,56
Superficie cantine	SUC	140,17	0,50	70,09
Superficie esterna esclusiva	Se	170,73	0,20	34,15
Totale Superficie (m²)		697,46		490,79
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	386,56	S1	1,00	386,56
	112,07	Se	0,20	22,41
	58,66	Se	0,20	11,73
Totale per piano	557,29			420,71

Consistenza per il Piano Seminterrato

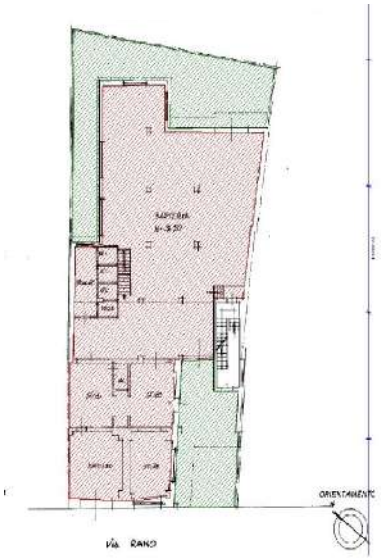
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	140,17	SUC	0,50	70,09
Totale per piano	140,17			70,09

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

Planimetria

Melpignano via Rano 13-Laboratorio artigianale Via RANO, 13 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	Catasto	**N° Documento**	1

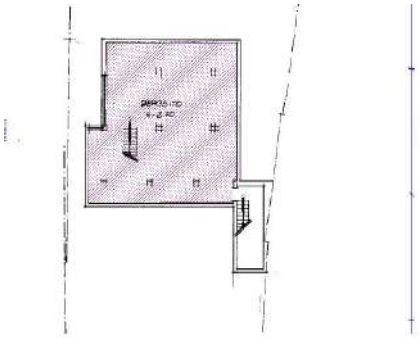


Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

Planimetria

Melpignano via Rano 13-Laboratorio artigianale Via RANO, 13 MELPIGNANO-LE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	**N° Documento**	2



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

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	386,6	m²	1,00
Superficie cantine	SUC	140,2	m²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	170,7	m²	0,20
Superficie commerciale	SUP	490,8	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 RANO, 13 - 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 normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Fabbricati per arti e mestieri	**Dimensione unità**	

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	**Rapporto**		**Indice tipologico (%)**
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	490,79/490,79	100,00
Superficie principale	S1/SUP	386,56/490,79	78,76
Superficie cantine	SUC/SUP	140,17/490,79	28,56
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	170,73/490,79	34,79

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 RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Terra del 05/12/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Piano Seminterrato del 05/12/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Seminterrato
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 3 Visura storica per immobile foglio 4 particella 340 sub 1 e particella 337 sub 5 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. 4 Visura storica per immobile foglio 4 particella 340 sub 4 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. 5 DOC_1949095284-estratto di 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 Planimetrie catastali

N. 6 Planimetria catastale del 05/10/2025

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

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 Estratto da google maps del 24/01/2026

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

Elenco Fotografie esterni

N. 8 Corte del 08/11/2025

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

N. 9 Corte del 08/11/2025

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

N. 10 Corte del 08/11/2025

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

N. 11 Corte del 08/11/2025

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

N. 12 Corte del 08/11/2025

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

N. 13 Corte del 08/11/2025

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

N. 14 Corte del 08/11/2025

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

N. 15 Corte del 08/11/2025

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

N. 16 Ingresso 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. 17 Vano ex sartoria del 08/11/2025

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

N. 18 Vano ex sartoria del 08/11/2025

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

N. 19 Vano ex sartoria del 08/11/2025

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

N. 20 vano ex sartoria del 08/11/2025

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

N. 21 vano ex sartoria del 08/11/2025

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

N. 22 Ingresso wc del 08/11/2025

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

N. 23 wc del 08/11/2025

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

N. 24 spogliatoio del 08/11/2025

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

N. 25 wc del 08/11/2025

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

N. 26 wc del 08/11/2025

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

N. 27 wc del 08/11/2025

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

N. 28 wc del 08/11/2025

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

N. 29 vano ex stireria del 08/11/2025

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

N. 30 vano ex stireria del 08/11/2025

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

N. 31 vano ex deposito del 08/11/2025

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

N. 32 vano ex deposito del 08/11/2025

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

N. 33 vano ex deposito del 08/11/2025

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

N. 34 vano ex deposito del 08/11/2025

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

N. 35 soffitto a stella vano ex deposito del 08/11/2025

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

N. 36 piano interrato del 08/11/2025

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

N. 37 piano interrato del 08/11/2025

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

N. 38 piano interrato del 08/11/2025

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

N. 39 scala di collegamento piano terra - piano interrato del 08/11/2025

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

N. 40 scala di collegamento piano terra - piano interrato 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. 3 - Visura storica per immobile foglio 4 particella 340 sub 1 e particella 337 sub 5

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

Data: 22/01/2026 Ora: 15.55.51 Segue
Visura n.: T263694 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: 340 Sub.: 1**

INTESTATO

1		(1) Proprieta'

Unità immobiliare dal 28/06/2023

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	337 340	5 1			C/3	2	496 m²	Totale: 529 m²	Euro 640,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2023 Pratica n. LE0115810 in atti dal 28/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115301.1/2023)

Indirizzo	VIA ENEO n. 10 Piano 3 S1			
Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita validati			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 337
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 340

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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	337 340	5 1			C/3	2	496 m²	Totale: 529 m²	Euro 640,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA ENEO n. 8 Piano S1-3

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

Visure catastali

N. 4 - Visura storica per immobile foglio 4 particella 340 sub 4

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

Data: 22/01/2026 Ora: 16.20.54 Segue
Visura n.: T279383 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: 340 Sub.: 4

INTESTATO

1		(1) Proprieta'

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	340	4			F/1		68 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2023 Pratica n. LE0115814 in atti dal 20/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115314.1/2023)
Soppresso				Via IANO n. 11 Piano 1								
Notifica					Partita					Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F117 - Foglio 4 - Particella 340

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2007

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	340	4			F/1		68 m²			VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/04/2007 Pratica n. LE0201717 in atti dal 06/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11967.1/2007)
Soppresso				Via IANO Piano T								
Notifica					Partita					Mod.58		

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

Estratti di mappa catastali

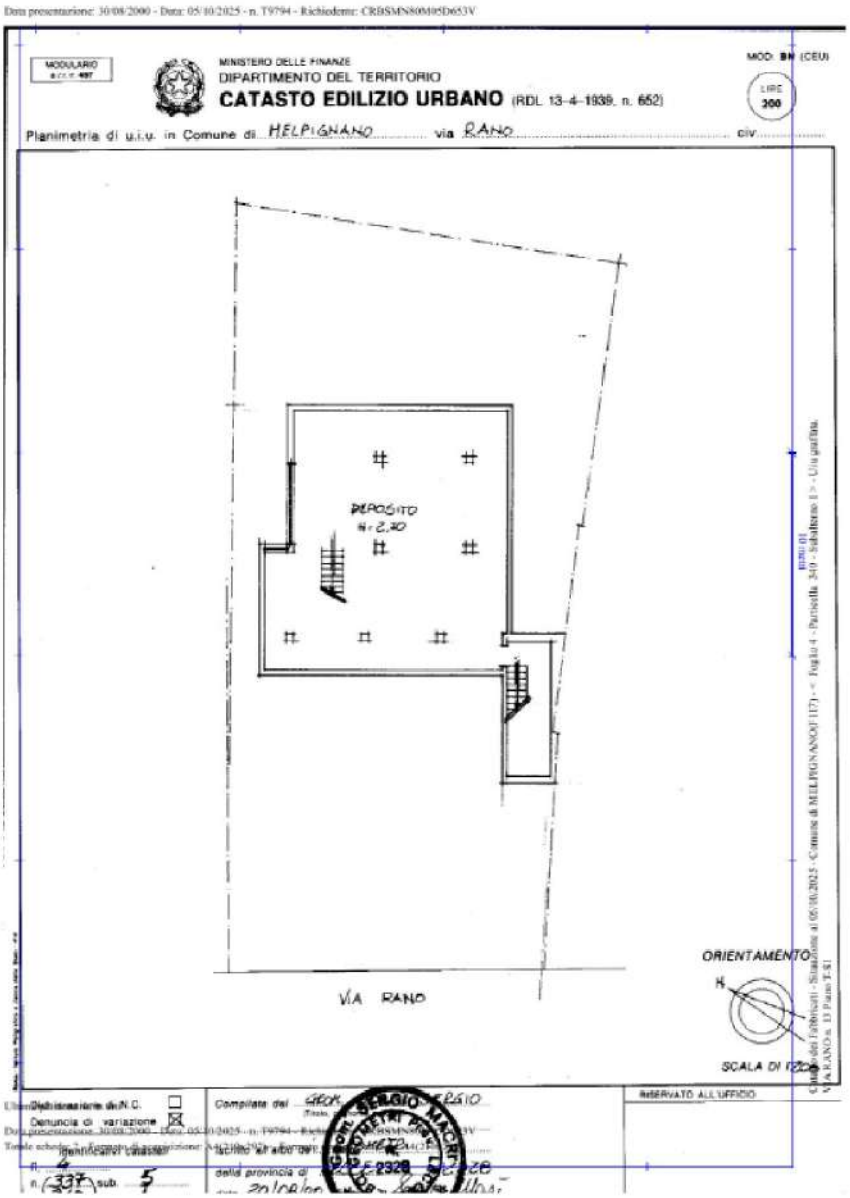
N. 5 - DOC_1949095284-estratto di mappa



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

Planimetrie catastali

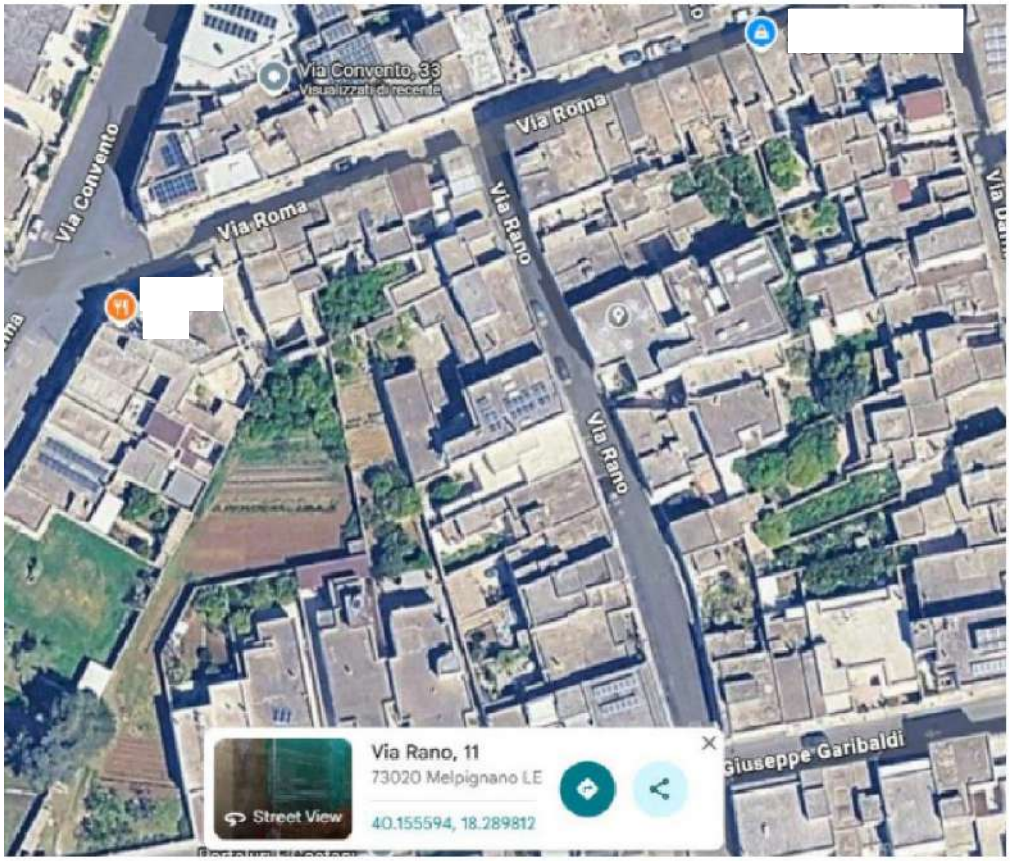
N. 6 - Planimetria catastale



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

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 - Estratto da google maps



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

Fotografie esterni

N. 8 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 9 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 10 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 11 - Corte



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

Fotografie esterni

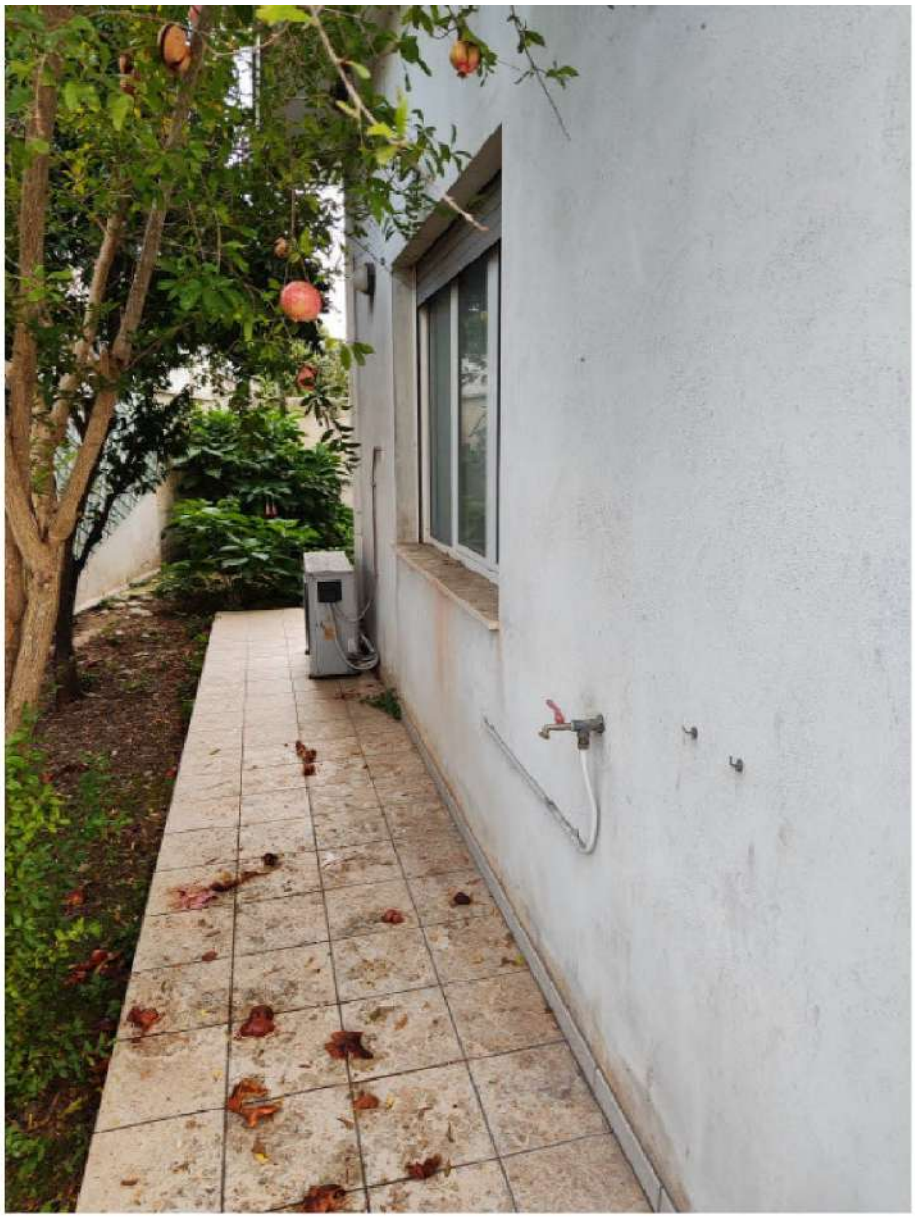
N. 12 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 13 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 14 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 15 - Corte



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

Fotografie esterni

N. 16 - Ingresso



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

Fotografie locali interni

N. 17 - Vano ex sartoria



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

Fotografie locali interni

N. 18 - Vano ex sartoria



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

Fotografie locali interni

N. 19 - Vano ex sartoria



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

Fotografie locali interni

N. 20 - vano ex sartoria



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

Fotografie locali interni

N. 21 - vano ex sartoria



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

Fotografie locali interni

N. 22 - Ingresso wc



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

Fotografie locali interni

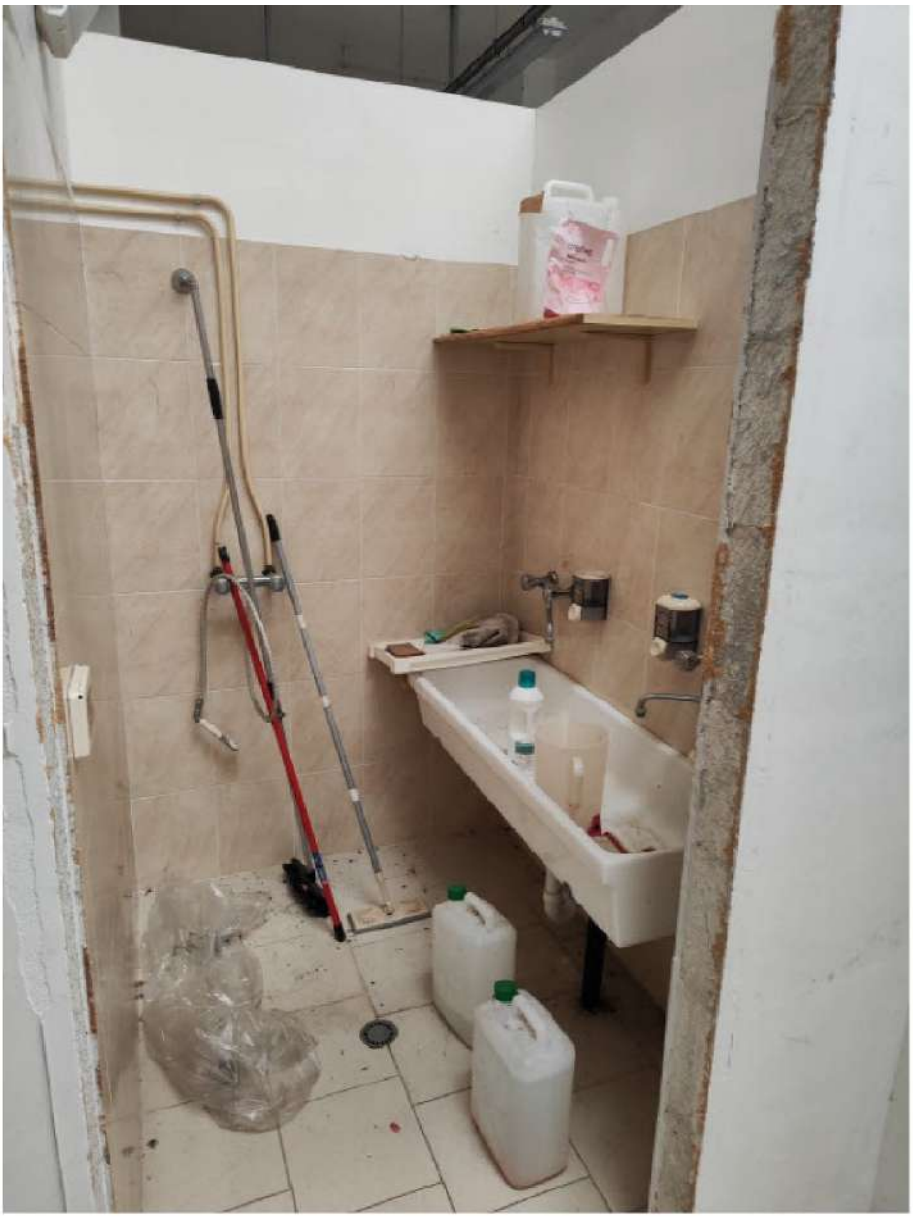
N. 23 - wc



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

Fotografie locali interni

N. 24 - spogliatoio



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

Fotografie locali interni

N. 25 - wc



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

Fotografie locali interni

N. 26 - wc



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

Fotografie locali interni

N. 27 - wc



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

Fotografie locali interni

N. 28 - wc



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

Fotografie locali interni

N. 29 - vano ex stireria



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

Fotografie locali interni

N. 30 - vano ex stireria



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

Fotografie locali interni

N. 31 - vano ex deposito



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

Fotografie locali interni

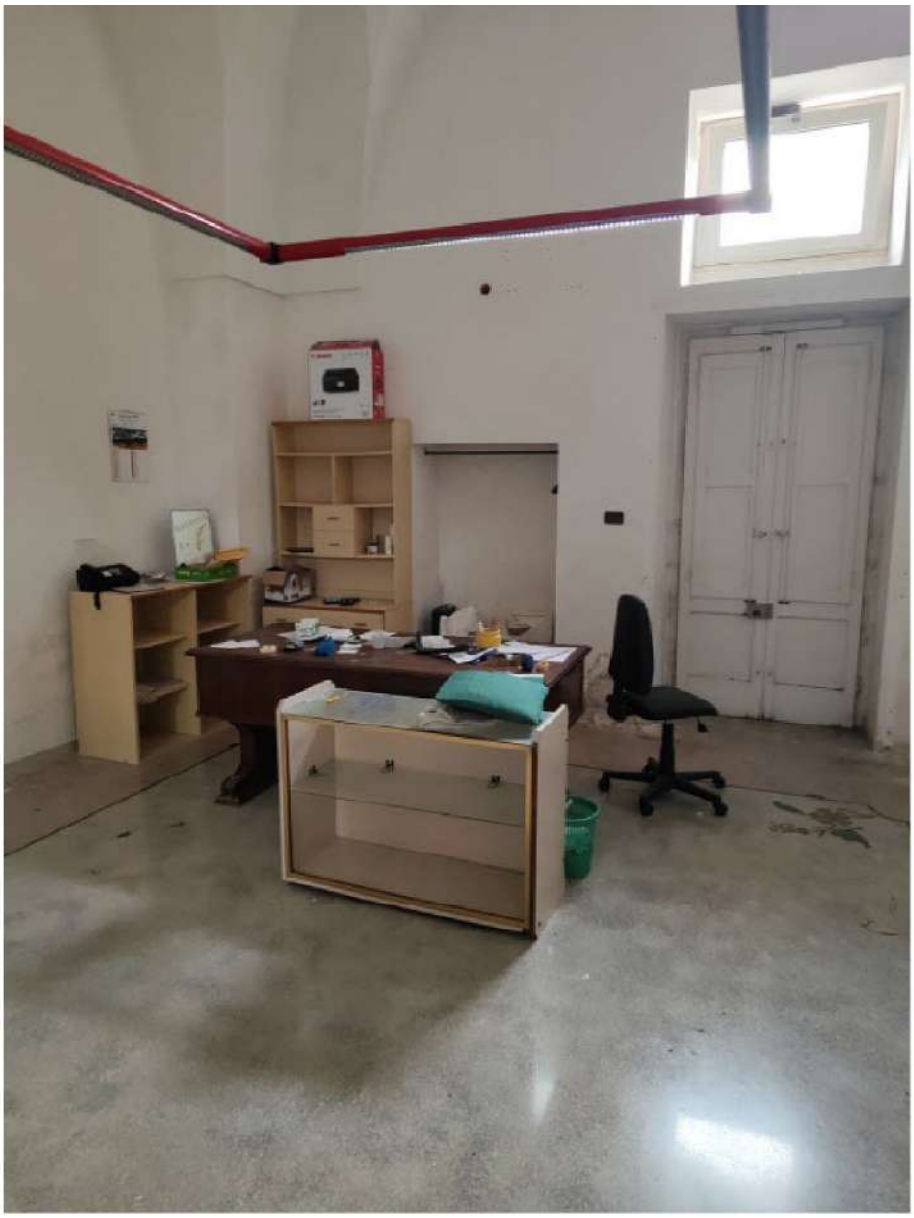
N. 32 - vano ex deposito



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

Fotografie locali interni

N. 33 - vano ex deposito



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

Fotografie locali interni

N. 34 - vano ex deposito



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

Fotografie locali interni

N. 35 - soffitto a stella vano ex deposito



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

Fotografie locali interni

N. 36 - piano interrato



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

Fotografie locali interni

N. 37 - piano interrato



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

Fotografie locali interni

N. 38 - piano interrato



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

Fotografie locali interni

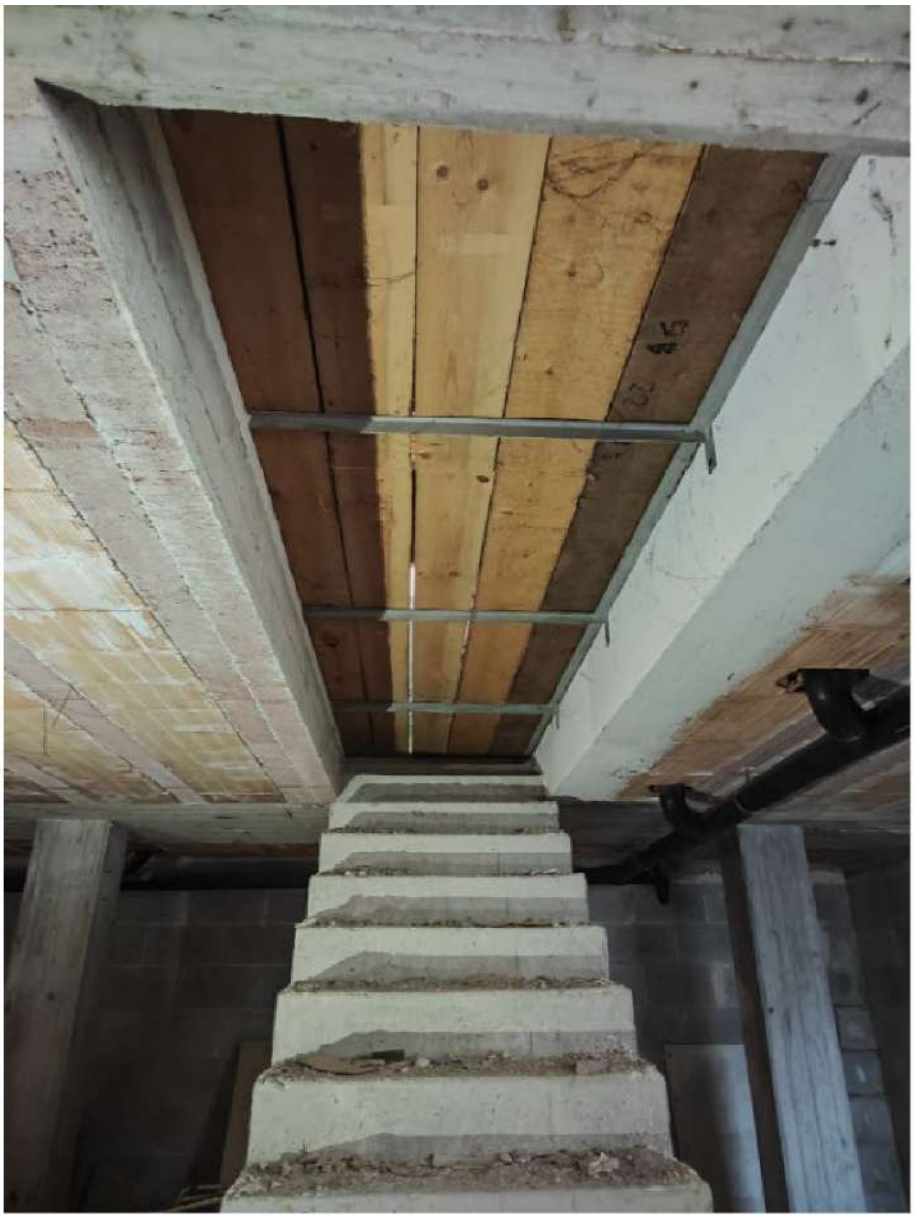
N. 39 - scala di collegamento piano terra - piano interrato



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

Fotografie locali interni

N. 40 - scala di collegamento piano terra - piano interrato



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	340	1	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	2	496,00 m²	640,41	529,00
2		4	340	4	F 1 -Area urbana	-	68,00 -	-	-
							Totali	**640,41**	**529,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 340 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 24/01/2026

Piano di accesso: Piano Terra e interrato
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 529,00 m²
Conduzione: Proprietà
Diritti Reali
nata a CF. in proprietà al 31/01/2026 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 340 Sub. 4 (Pertinenza) Situazione in atti al 24/01/2026

Tipo di particella: Terreno
Conduzione: Proprietà

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 RANO, 13, 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.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
30/01/2026	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
30/01/2026	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
30/01/2026	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
	Totale costi ripristino Non conformità		0,00

Bilanci
LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 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 RANO, 13 - 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)	490,79	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (405,00 €/m²) per la superficie commerciale (490,8 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 198.769,95 €

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 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	198.769,95

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
198.769,95 €
Diconsi Euro centonovantaottomilasettecentosessantanovevirgolanovantacinque

Valore Assicurabile	0,00

Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Laboratorio per arti e mestieri e cortile pertinenziale

N.	**Compendio immobiliare e Valutazione**	**Valore (€)**
1	Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE) 	
	il Valore di mercato alla data di stima del 30/01/2026	198.769,95
	è pari a 198.769,95 € per 490,8 m² pari a 404,99 €/m²	
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 30/01/2026	
	è pari a € per 490,8 m² pari a 0,00 €/m²	
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 30/01/2026	
	è pari a € per 490,8 m² pari a 0,00 €/m²	
	Totale	198.769,95

Totale Lotti	**198.769,95**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 198.800,00 €
Diconsi Euro centonovantaottomilaottocento

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Laboratorio per arti e mestieri e cortile pertinenziale

Compendio catastale	**Valore (€)**
Laboratorio artigianale sito in Via RANO, 13 MELPIGNANO (LE)	
Valore di mercato (30/01/2026)	
Fg. 4 Part. 340 Sub. 1 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 640,41 €	
Superficie di 529,00 m² per 375,75 €/m² pari a	198.769,95
Totale	**198.769,95**

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 cortile pertinenziale

Compendio immobiliare	Valore (€)

Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale sito in Via RANO, 13 MELPIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 30/01/2026

Proprietario

1

Comune di MELPIGNANO Fg. 4 Part. 340 Sub. 1
C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 640,41 € Quota 1/1 di 198.769,95 — 198.769,95

Totale in proprietà — **198.769,95**

Totale 01 - Laboratorio per arti e mestieri e cortile pertinenziale — **198.769,95**

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	Blasi Maria Assunta	198.769,95
	Totale	**198.769,95**

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 cortile pertinenziale sito in Melpignano (LE) alla via Rano 13.

Il valore di mercato del Laboratorio ad uso arti e mestieri, con cortile pertinenziale, sito in Melpignano (LE) alla via Rano n. 13 è di euro 198.800,00.

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	Piano Seminterrato	×	✓	×
3	Visura storica per immobile foglio 4 particella 340 sub 1 e particella 337 sub 5	×	✓	×
4	Visura storica per immobile foglio 4 particella 340 sub 4	×	✓	×
5	DOC_1949095284-estratto di mappa	×	✓	×
6	Planimetria catastale	×	✓	×
7	Estratto da google maps	×	✓	×
8	Corte	×	✓	×
9	Corte	×	✓	×
10	Corte	×	✓	×
11	Corte	×	✓	×
12	Corte	×	✓	×
13	Corte	×	✓	×
14	Corte	×	✓	×
15	Corte	×	✓	×
16	Ingresso	×	✓	×
17	Vano ex sartoria	×	✓	×
18	Vano ex sartoria	×	✓	×
19	Vano ex sartoria	×	✓	×
20	vano ex sartoria	×	✓	×
21	vano ex sartoria	×	✓	×
22	Ingresso wc	×	✓	×
23	wc	×	✓	×
24	spogliatoio	×	✓	×
25	wc	×	✓	×
26	wc	×	✓	×
27	wc	×	✓	×
28	wc	×	✓	×
29	vano ex stireria	×	✓	×
30	vano ex stireria	×	✓	×
31	vano ex deposito	×	✓	×
32	vano ex deposito	×	✓	×
33	vano ex deposito	×	✓	×
34	vano ex deposito	×	✓	×
35	soffitto a stella vano ex deposito	×	✓	×
36	piano interrato	×	✓	×
37	piano interrato	×	✓	×

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

38	piano interrato	×	✓	×
39	scala di collegamento piano terra - piano interrato	×	✓	×
40	scala di collegamento piano terra - piano interrato	×	✓	×

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

Indice

Laboratorio per arti e mestieri e cortile 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 cortile pertinenziale
Laboratorio artigianale Via RANO, 13 - 73020 - MELPIGNANO (LE)
Scheda immobile 6
Geografia 8
Consistenze superficiarie 9
Caratteristiche 12
Segmento di mercato 13
Documenti 14
Consistenza catastale 56
Valutazione 57
Due diligence 57
Bilanci annui 57
Stima per punti di merito 58
Risultati della valutazione 59
Quadro riassuntivo 59
Risposte ai quesiti 61
Elenco documenti 62