



Beni in Squinzano – Via fratelli Cairoli n°11-13 piano terra, primo Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: laboratorio artigianale al piano terra e abitazione al piano primo, sito nel Comune di Squinzano alla via Fratelli Cairoli n°11-13. **L'immobile è così costituito:**

– Laboratorio artigianale al piano terra, accessibile da due portoni in legno prospicienti via Caroli civ. 13, costituito da locale laboratorio, due depositi, con retrostante spazio scoperto da cui si accede a due locali tecnici, ed un servizio igienico. All'interno del laboratorio sono presenti ambienti delimitati con pareti metalliche ed un soppalco metallico in prossimità dell'ingresso. Da accesso indipendente al civ. 11 di via Cairoli si accede all'abitazione al piano primo costituita da ingresso, salone, soggiorno, cucina, n° 3 camere da letto disimpegno, n° 2 servizi igienici n° 2 pozzi luce, balcone sul fronte principale del fabbricato. Da uno dei pozzi luce si accede tramite scala metallica al lastricato solare e locale deposito.

La superficie lorda del locale artigianale al piano terra è pari a mq. **244,00**, costituita da una superficie di mq. **202,00** del locale e mq. **42,00** dello scoperto retrostante (coefficiente 0,25) per una superficie ragguagliata di mq.

212,50; la superficie lorda dell'abitazione al piano primo è pari a mq. **430,40**, costituita da una superficie di mq. **202,00** dell'abitazione, mq. **12,00** del balcone (coefficiente 0,33), mq. **18,00** dei pozzi luce (coefficiente 0,40), mq. **18,00** del deposito al piano di copertura (coefficiente 0,50), mq. **166,00** di lastricato solare (coefficiente 0,50), per una superficie ragguagliata di mq. **255,40** mq.

Il fabbricato presenta coperture piane di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 4,25 al piano terra e m. 3,50 al piano primo. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne e del piano terra.

Identificato in catasto: NCEU di Squinzano

A. (Locale artigianale piano terra) foglio 45, particella 158, sub. 1, categoria C/3, classe 2, sup. cat.

mq. 202, posto al piano T., via Cairoli n°3, - rendita: € 521,62.

B. (Abitazione piano primo); foglio 45, particella 158, sub. 2, categoria A/2, classe 1, vani 8, sup. cat. mq. 223, posto al piano 1°, via Cairoli n°1/B, - rendita: € 495,80.

intestato a: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Ing. Mauro Pellè

Perito:



Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti (Km): area residenziale, direttamente collegata al resto del centro abitato.



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria, che abita presso l'abitazione al piano primo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 10.09.2022 al 11.07.2023 non si rilevano Formalità di alcun tipo.



4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:/*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:/*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) Derivante da Decreto

Ingiuntivo a favore di L'ARTIGIANA COOPERATIVA DI GARANZIA DI LECCE, contro [REDACTED], a firma di Pubbl. Uff. Giudice di Pace in data 10/05/2013 ai nn. 9611/2013 iscritto a Lecce in data 06/08/2013 ai nn. 2227/24180.

importo ipoteca: € 4.588,05 importo capitale: € 2.935,82

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA SELLA S.P.A., contro [REDACTED], a firma di Pubbl. Uff. Trib. Civ. di Lecce in data 10/12/2012 ai nn. 1599/2014 iscritto a Lecce in data 13/05/2014 ai nn. 1144/15003.

importo ipoteca: € 115.000,00
importo capitale: € 57.415,05

4.1.6. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di Banca Sella S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. di Lecce in data 21/04/2017 ai nn. 2796/2017 trascritto a Lecce in data 09/05/2017 ai nn. 11087/14616.

4.1.7. *Altri oneri: /*

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Perito:

Ing. Mauro Pellè





4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi evidenzia talune difformità ai vari piani:

- modifiche di tramezzature interne e realizzazione di parziali chiusure vetrate del pozzo luce al piano primo, veno depositato al piano di copertura non rappresentato negli elaborati progettuali di cui ai titoli edilizi acquisiti;
- presenza di un soppalco metallico nel laboratorio al piano terra.

Le predette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ovvero mediante rimessa in pristino dello stato dei luoghi che prevede i seguenti costi presunti:

Sanzioni e oneri pratiche, costi di eventuale rimozione: € 5.000,00

4.2.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi evidenzia sostanziale conformità ad eccezione modifiche di tramezzature interne al piano terra e primo.

Le predette difformità catastali sono state regolarizzate dallo scrivente mediante presentazione di nuova pratica DOCFA che prevede un costo presunto di € 1.000,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € _____

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € _____

Spese condominiali € _____

6. **ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Precedenti proprietari**

[REDACTED] era proprietario dell'immobile da data antecedente il ventennio in forza di atto di compravendita a firma di Notaio E. Corciulo in data 20/05/1963, trascritto a Lecce in data 21/06/1963 ai nn. 31152. A seguito di apertura della successione legittima del [REDACTED], con atto notarile del Dott. Vincenzo Papi rep. 964, del 23/07/2014, la [REDACTED]

[REDACTED] rinunziavano all'eredità.

Successivamente la [REDACTED] ([REDACTED]) ha accettato l'eredità del marito con beneficio di inventario con Atto del Tribunale di Lecce R.G. 3545/16 del 10/11/2016.

Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Perito:

Ing. Mauro Pellè





In data 09/02/2017, veniva redatto verbale di inventario eredità beneficiata da funzionario del Tribunale di Lecce rep. 1897/17, depositato in Cancelleria in data 04/04/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato residenziale al piano primo realizzato con progetto approvato con Autorizzazione edilizia n° 863/72 del 30.08.1973 rilasciata a [REDACTED] (v. allegati). Il piano terra è antecedente il 1967.

Descrizione laboratorio p. t. e abitazione p.1°.

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano seminterrato, rialzato, primo, sito nel Comune di Squinzano alla via Fratelli Cairoli n°11-13.

L'immobile è così costituito:

Laboratorio artigianale al piano terra, accessibile da due portoni in legno prospicienti via Caroli civ. 13, costituito da locale laboratorio, due depositi, con retrostante spazio scoperto da cui si accede a due locali tecnici, ed un servizio igienico. All'interno del laboratorio sono presenti ambienti delimitati con pareti metalliche ed un soppalco metallico in prossimità dell'ingresso. Da accesso indipendente al civ. 11 di via Cairoli si accede all'abitazione al piano primo costituita da ingresso, salone, soggiorno, cucina, n° 3 camere da letto disimpegno, n° 2 servizi igienici n° 2 pozzi luce, balcone sul fronte principale del fabbricato. Da uno dei pozzi luce si accede tramite scala metallica al lastricato solare e locale deposito.

La superficie lorda del locale artigianale al piano terra è pari a mq. **244,00**, costituita da una superficie di mq. **202,00** del locale e mq. **42,00** dello scoperto retrostante (coefficiente 0,25) per una superficie ragguagliata di mq. **212,50**; la superficie lorda dell'abitazione al piano primo è pari a mq. **430,40**, costituita da una superficie di mq. **202,00** dell'abitazione, mq. **12,00** del balcone (coefficiente 0,33), mq. **18,00** dei pozzi luce (coefficiente 0,40), mq. **18,00** del deposito al piano di copertura (coefficiente 0,50), mq. **166,00** di lastricato solare (coefficiente 0,50), per una superficie ragguagliata di mq. **255,40** mq.

Il fabbricato presenta coperture piane di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 4,25 al piano terra e m. 3,50 al piano primo.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne e del piano terra.

Identificato in catasto: NCEU di Squinzano

- A. (Locale artigianale piano terra) foglio 45, particella 158, sub. 1**, categoria C/3, classe 2, sup. cat. mq. 202, posto al piano T., via Cairoli n°3, - rendita: € 521,62.
- B. (Abitazione piano primo); foglio 45, particella 158, sub. 2**, categoria A/2, classe 1, vani 8, sup. cat. mq. 223, posto al piano 1°, via Cairoli n°1/B, - rendita: € 495,80.

intestato a: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1;

Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Ing. Mauro Pellè

Perito:



Il fabbricato residenziale al piano primo è stato con progetto approvato con Autorizzazione edilizia n° 863/72 del 30.08.1973 rilasciata a [REDACTED] (v. allegati). Il piano terra è antecedente il 1967.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne e soprattutto del laboratorio al piano terra.

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche

strutturali:

Strutture verticali materiale: Struttura mista in c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, sia piane che a falda inclinata in copertura, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: scala con struttura in c.a.; condizione buone

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: tipologia: portoncino d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio elettroverniciato e vetro camera di colore chiaro, protezione: persiane di colore verde, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: buone

Pareti interne: materiale: murature di tufo intonaci e rivestimenti

Pareti esterne: facciata esterna intonacate e rivestite in pietra calcarea; condizioni: buone.

Pavim. interna materiale: pavimento in mattoni di ceramica di buona qualità, (*componente edilizia*): condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia): tipologia: /

Ascensore (componente edilizia): tipologia: non esistente

Citofonico (impianto): tipologia: audio, condizioni: buone.

Termico (impianto): tipologia: a corpi radianti in ghisa, alimentazione: caldaia murale, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento; recapito: rete cittadina, condizioni: buone.

Idrico (impianto): tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Perito:

Ing. Mauro Pellè



8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Squinzano, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.



8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario (€/mq)	Valore intero (€)	Valore diritto
lab. artigianale			
piano T. sup. ragguag. mq. 212,50	450,00	95.625,00	€ 95.625,00
abitazione			
piano primo sup. ragguag. mq. 255,40	600,00	153.240,00	€ 153.240,00
		€248.865,00	€ 248.865,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria:

€ 37.329,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese condominiali scadute ed insolute

alla data della perizia:

€ _____

Spese di cancellazione delle trascrizioni



Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Perito:

Ing. Mauro Pellè





ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ _____

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o (oneri e spese tecniche),
quantificate ai punti precedenti

€ 6.000,00

8.5. **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 205.535,25



venerdì, 17 luglio 2023

il perito
Ing. Mauro Pellè



Giudice Dott. Annafrancesca CAPONE

Perito:

Ing. Mauro Pellè

