

**qBeni in Nociglia – via Luigi Macculi, n° 127-129 piano S1, terra, primo  
Lotto n°2**

**1. IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGET DELLA VENDITA:**

- A. **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: villa al piano seminterrato, terra, primo sito nel Comune di Nociglia alla via Luigi Macculi n°127-129.

**L'immobile è così costituito:**

A. – Villa indipendente al piano S1, terra, primo insiste sulla particella 754 del foglio 34 del N.C.T. di Nociglia estesa mq. 2., costituita da superficie coperta di mq. **260,00** destinata a garage/deposito/cantina al piano seminterrato (coeff. ragg. 0,60); da una superficie coperta di mq. **220,00** e verande/balconi di mq. **73,90** (coeff. ragg. 1/3), al piano rialzato; da una superficie coperta di mq. **75,00**, verande/balconi di mq. **9,50** (coeff. ragg. 1/3) con terrazza a livello di mq. **110,00** (coeff. ragg. 0,10) al piano primo, ed un'area di pertinenza destinata a giardino di mq. **2.321,10** (coeff. ragg. 0,05), per una superficie ragguagliata coperta di mq. **446,55** ed una superficie ragguagliata complessiva di mq. **562,60**.

La villa è accessibile da portoncino pedonale e da distinto cancello metallico carrabile prospicienti via L. Macculi civ.127-129, presenta recinzione muraria con rivestimento in pietra calcarea e parte soprastante intonacata e tinteggiata di colore bianco.

Presenta ampio giardino circostante sistemato a verde con presenza di piante ornamentali e impianto di illuminazione.

La villa si sviluppa al piano S1, rialzato, primo e si compone di ingresso, soggiorno, pranzo, studio, tinello, cucinino, n° bagni, lavanderia, disimpegno, n° 3 camere da letto, verande a livello al piano rialzato; ampio ambiente destinato ad usi residenziali al piano primo; ampio locale destinato a garage e ripostiglio al piano seminterrato.

Presenta ai vari piani coperture di tipo latero-cementizio anche con falde inclinate ed altezza netta interna di m. 2,80 al piano seminterrato e m. 2,75 al piano rialzato e primo.

Il giardino è separato dall'adiacente frantoio artigianale di medesima proprietà in parte da cordolatura bassa e in parte da rete metallica leggera.

Si evidenzia sostanzialmente la buona qualità dei materiali impiegati ed il livello delle finiture nonché le buone condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Confina con via Luigi Macculi, con stessa proprietà adiacente (frantoio oleario), salvo altri e diversi.



**Identificato in catasto: NCEU di Nociglia**

*L'immobile all'epoca del pignoramento (anno 2004) risultava catastalmente in corso di costruzione*

A. Intestato catastalmente a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/2; [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/2.

**foglio 34, particella 754**, categoria A/2, classe 1, vani 12, superficie catastale mq. 444,00 posto al piano S1-T.-1, via Luigi Macculi s.n.c., - rendita: € 582,56.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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): via cittadina direttamente collegata al resto del centro abitato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è utilizzato dai proprietari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici**

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: /*

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: [REDACTED]



4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5.

*Trascrizioni/Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria n° 1999 del 21.06.1989 a favore di [REDACTED]  
Atto Notaio [REDACTED] del 08.06.1989, [REDACTED]  
[REDACTED] – durata anni 5 – grava  
su fabbricato in Nociglia via L. Macculi a p. T. di mq.  
500,00 uso frantoio con scoperto nel N.C.E.U. al foglio 34  
particella 262 p.T. e nel N.C.T. al foglio 34 particella 262.
- Obbligo Edilizio n° 11222 del 02.05.1994 a favore di  
Comune di Nociglia contro [REDACTED], Atto  
Notaio [REDACTED] del 11.04.1994, sull'area in Nociglia  
nel N.C.T. al foglio 34 particella 262 di are 45,00.
- Ipoteca Volontaria n° 633 del 13.02.1999 a favore di  
[REDACTED] Atto  
Notaio [REDACTED] del 12.02.1999, [REDACTED]  
[REDACTED] – durata anni 10 – grava su  
opificio in Nociglia via Nino Bixio p. T. in catasto al foglio  
34 particella 262 e terreno nel N.C.T. al foglio 34 particella  
262 di are 46,57, di [REDACTED] per l'intera  
proprietà.

4.1.6. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare del 21.04.2004 n°11855 – a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], Notif. Uff. Giud. Tribunale di  
Lecce Sezione Distaccata di Maglie del 10.04.2004, grava  
sulle unità in premessa di [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/3 ciascuno di proprietà.

4.1.7. *Altri oneri:* In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari  
eseguiti, relativi al periodo dal 22.04.2004 al 21.08.2023 si rileva  
la seguente Formalità Pregiudizievole.

**Form. 352 del 04.02.2019**

Ipoteca in rinnovazione a quella iscritta il 13.02.1999 n°633 di  
Formalità.

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE  
Perito: [REDACTED]



## 4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

### 4.2.1 Conformità urbanistico edilizia:

*Diffformità riscontrate:* immobile a destinazione residenziale per cui è stato rilasciato a [REDACTED] il seguente titolo abilitativo:

- Concessione di Costruzione n°30/1993, (prot. n° 23/1994) del 10.06.1994 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Nociglia alla via Luigi Macculi (v. allegati).

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi sostanziale conformità ai titoli abilitativi rilasciati.

### 4.2.2 Conformità catastale:

*Diffformità riscontrate:* il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia sostanziale conformità.

## 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 Attuali proprietari

L'immobile si appartiene a [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari

L'immobile al ventennio si apparteneva a [REDACTED] pervenuto in virtù di successione in morte di [REDACTED] presentata all'Uff. del Registro di Maglie con Den. 13 Volume 15, trascritta il 16.09.1958 al n° 35344. In virtù di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 03.01.1989, trascritto il 07.01.1989 al n° 561, gli immobili in premessa da [REDACTED] passavano a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED] è deceduta in data 12.01.2000.

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: [REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per l'immobile a destinazione residenziale è stato rilasciato a [REDACTED] il seguente titolo abilitativo:

- Concessione di Costruzione n°30/1993, (prot. n° 23/1994) del 10.06.1994 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Nociglia alla via Luigi Macculi.

Descrizione **villa indipendente** al piano S1/rialzato/primo di cui al punto A.

**Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: villa al piano seminterrato, terra, primo sito nel Comune di Nociglia alla via Luigi Macculi n°127-129.

**L'immobile è così costituito:**

A. – Villa indipendente al piano S1, terra, primo insiste sulla particella 754 del foglio 34 del N.C.T. di Nociglia estesa mq. 2., costituita da superficie coperta di mq. **260,00** destinata a garage/deposito/cantina al piano seminterrato (coeff. ragg. 0,60); da una superficie coperta di mq. **220,00** e verande/balconi di mq. **73,90** (coeff. ragg. 1/3), al piano rialzato; da una superficie coperta di mq. **75,00**, verande/balconi di mq. **9,50** (coeff. ragg. 1/3) con terrazza a livello di mq. **110,00** (coeff. ragg. 0,10) al piano primo, ed un'area di pertinenza destinata a giardino di mq. **2.321,10** (coeff. ragg. 0,05), per una superficie ragguagliata coperta di mq. **446,55** ed una superficie ragguagliata complessiva di mq. **562,60**.

La villa è accessibile da portoncino pedonale e da distinto cancello metallico carrabile prospicienti via L. Macculi civ.127-129, presenta recinzione muraria con rivestimento in pietra calcarea e parte soprastante intonacata e tinteggiata di colore bianco. Presenta ampio giardino circostante sistemato a verde con presenza di piante ornamentali e impianto di illuminazione. La villa si sviluppa al piano S1, rialzato, primo e si compone di ingresso, soggiorno, pranzo, studio, tinello, cucinino, n° bagni, lavanderia, disimpegno, n° 3 camere da letto, verande a livello al piano rialzato; ampio ambiente destinato ad usi residenziali al piano primo; ampio locale destinato a garage e ripostiglio al piano seminterrato. Presenta ai vari piani coperture di tipo latero-cementizio anche con falde inclinate ed altezza netta interna di m. 2,80 al piano seminterrato e m. 2,75 al piano rialzato e primo.

Il giardino è separato dall'adiacente frantoio artigianale di medesima proprietà in parte da cordolatura bassa e in parte da rete metallica leggera.

Si evidenzia sostanzialmente la buona qualità dei materiali impiegati ed il livello delle finiture nonché le buone condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Confina con via Luigi Macculi, con stessa proprietà adiacente (frantoio oleario), salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Nociglia**

*L'immobile all'epoca del pignoramento (anno 2004) risultava catastalmente in corso di costruzione*

A. Intestato catastalmente a: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2; [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/2.

**foglio 34, particella 754**, categoria A/2, classe 1, vani 12, superficie catastale mq. 444,00 posto al piano S1-T.-1, via Luigi Macculi s.n.c., - rendita: € 582,56.

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: [REDACTED]



Immobile a destinazione residenziale realizzato negli anni 90', a seguito del rilascio dei titoli autorizzativi precedentemente indicati (v. allegati).

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Struttura mista intelaiata in c.a e muratura portante, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: elementi in muratura e c.a.: condizioni buone
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portone d'ingresso in legno; condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio e vetro camera, di varie metrature, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: battente, materiale: legno di buona qualità, condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature di tufo intonaci e rivestimenti decorativi, controsoffitto e faretti da incasso, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro; condizioni buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimento porcellanato di buona qualità con elementi decorativi, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramiche maiolicate di buona qualità; condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: non esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: esistente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: elementi radianti in ghisa ed alimentazione da caldaia murale.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: rete di smaltimento:, recapito: rete cittadina.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n°2:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: [REDACTED]



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 manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario (€/mq.)	Valore intero	Valore diritto (1/1)
A. Villa p. S1-T.-1 sup. ragg. mq. 562,60	€ 800,00	€ 450.080,00	€ 450.080,00
		€ 450.080,00	€ 450.080,00

### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 67.512,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ \_\_\_\_\_

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ \_\_\_\_\_

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

€ \_\_\_\_\_

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

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

€ 382.000,00

mercoledì, 30 agosto 2023

il perito

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: \_\_\_\_\_

