

**Beni in Nociglia – via Luigi Macculi, piano terra  
Lotto n°1**

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

**A. Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: opificio artigianale al piano terra, sito nel Comune di Nociglia alla via Luigi Macculi e via Nino Bixio ( ).

**L'immobile è così costituito:**

**A. –** Sul lotto destinato ad attività artigianale esteso mq. 2.042,00, insistono attualmente i seguenti fabbricati:

- immobile artigianale (frantoio oleario) autorizzato con concessioni edilizie n°16/1982, n° 3/1985, n°37/1985 con volume realizzato di mc. 2.233,16 ed una superficie coperta di mq. **519,34**;

- tettoia delle dimensioni di mq. **39,67** (m. 5,75x6,90, h. 4,00 – coefficiente 0,60) costituita da due setti in muratura portante ed una copertura piana in laterizi e cemento, prospiciente il piazzale di manovra ed addossata al frantoio utilizzata come deposito di sanse umide, sanata con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2 del 18.05.2010.

Sul lotto insistono inoltre altri fabbricati sanati con Permesso di Costruire in Sanatoria n°5 del 08.09.2011 di complessivi mq. 274,64 (coefficiente 0,50) e volume di mc. 1.024,31 con copertura in lamiera grecata di eternit, come di seguito elencati:

- tettoia della superficie di mq. 68,09 in posizione adiacente al frantoio, utilizzata come deposito e ricovero di attrezzi;

- magazzino della superficie di mq. 50,92 interposto tra il frantoio oleario ed il deposito;

- locale deposito della superficie di mq. 155,53.

Il terreno di pertinenza residuale a servizio dell'opificio artigianale utilizzato quale spazio di manovra, viabilità interna e spazio per deposito materiali ed attrezzature varie, (impianti allarme/videosorveglianza, piattaforma pesatura automezzi) risulta di mq. 1.208,35 (coefficiente 0,15) Complessivamente l'opificio artigianale presenta una superficie lorda coperta pari a mq.  $(519,34+39,67+274,64) =$  mq. **833,65**, e mq. **1.208,35** di area di pertinenza ed una superficie ragguagliata complessiva di mq. **861,71**. L'opificio è accessibile da via Luigi Macculi mediante cancello metallico automatico, ampio viale d'accesso asfaltato, spazi di manovra laterali prospicienti i vari corpi di fabbrica nella porzione retrostante del lotto e da via Nino Bixio. Si compone sostanzialmente del fabbricato principale con coperture a solaio di tipo latero-cementizio h. m. 3,75/4,00 destinato a opificio, provvisto di servizi igienici, spogliatoi, ufficio, depositi, e vari spazi destinati a deposito esterni con coperture a tettoia in lamiera grecata di eternit o metallica. Il lotto è delimitato dall'adiacente particella 754 di medesima proprietà (lotto 2 – villa) da cordolature basse e/o rete metallica bassa e leggera, mentre è delimitato da fronti strada su via Macculi/via Nino Bixio o altre proprietà confinanti, con recinzioni murarie. L'immobile si presenta sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione e necessità di ordinari interventi di pulizia/manutenzione. Confina con via Luigi Macculi, con via Nino Bixio, con medesima proprietà, salvo altri e diversi.

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: ( )

**Identificato in catasto: NCEU di Nociglia**

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

foglio 34, particella 262, categoria D/1, posto al piano 1, via Nino Bixio p. T., - rendita: € 5.190,39.

**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: /*
- 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, £ 1.165.000,00 di cui £. 500.000.000 di sorte capitale – 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.

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

4.2.1

*Conformità urbanistico edilizia:*

*Difformità riscontrate:* immobile artigianale (frantoio oleario) per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessioni Edilizie n°16/1982, n° 3/1985, n°37/1985 per realizzazione frantoio oleario con volume realizzato di mc. 2.233,16 ed una superficie coperta di mq. **519,34**;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2 del 18.05.2010 per una tettoia delle dimensioni di mq. **39,67** (m. 5,75x6,90, h. 4,00) utilizzata come deposito di sanse umide;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°5 del 08.09.2011 per i seguenti fabbricati realizzati abusivamente:
  - tettoia della superficie di mq. 68,09 in posizione adiacente al frantoio, utilizzata come deposito e ricovero di attrezzi;
  - magazzino della superficie di mq. 50,92 interposto tra il frantoio oleario ed il deposito;
  - locale deposito della superficie di mq. 155,53.

per complessivi mq. 274,64 e volume di mc. 1.024,31 (v. allegati). Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi sostanziale conformità ai titoli abilitativi rilasciati ad eccezione della realizzazione di una tettoia con copertura in lamiera metallica grecata delle dimensioni di m. (11,00x6,50), h. 4,00 circa in aderenza al confine retrostante con via Nino Bixio di cui non è stato acquisito titolo autorizzativo. Sotto il profilo ambientale si evidenzia inoltre la presenza di coperture in lamiera grecata di eternit per tettoie/depositi autorizzati con Permesso di Costruire in Sanatoria n°5 del 08.09.2011.

Le predette difformità potranno essere regolarizzate (compreso eventuale controllo/bonifica/rimozione delle coperture in eternit e ripristino dei luoghi), con i seguenti costi presunti:

Costi per eventuali rimozioni/bonifiche/smaltimenti, oneri pratiche amministrative, spese tecniche: € 25.000,00

4.2.2.

*Conformità catastale:*

*Difformità riscontrate:* il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia la mancata rappresentazione di tettoie e magazzini successivamente autorizzati con titoli autorizzativi in sanatoria Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2 del 18.05.2010 e Permesso di Costruire in Sanatoria n°5 del 08.09.2011

Le predette difformità catastali possono essere regolarizzate mediante presentazione di nuovo accatastamento - modello DOCFA - all'Agenzia del Territorio di Lecce, con i seguenti costi.

Spese tecniche: € 2.000,00

Spese catastali: € 500,00

Oneri totali: € 2.500,00

**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 Attuali proprietari**

L'immobile si appartiene a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**6.2 Precedenti proprietari**

L'immobile al ventennio si apparteneva a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ pervenuto in virtù di successione in morte di \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ del 03.01.1989,  
trascritto il 07.01.1989 al n° 561, gli immobili in premessa da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ passavano a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni. \_\_\_\_\_ è deceduta in  
data 12.01.2000.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per l'immobile artigianale (frantoio oleario) sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessioni Edilizie n°16/1982, n° 3/1985, n°37/1985 per realizzazione frantoio oleario con volume realizzato di mc. 2.233,16 ed una superficie coperta di mq. **519,34**;
  - Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2 del 18.05.2010 per una tettoia delle dimensioni di mq. **39,67** (m. 5,75x6,90, h. 4,00) utilizzata come deposito di sanse umide;
  - Permesso di Costruire in Sanatoria n°5 del 08.09.2011 per i seguenti fabbricati realizzati abusivamente:
    - tettoia della superficie di mq. 68,09 in posizione adiacente al frantoio, utilizzata come deposito e ricovero di attrezzi;
    - magazzino della superficie di mq. 50,92 interposto tra il frantoio oleario ed il deposito;
    - locale deposito della superficie di mq. 155,53.
- per complessivi mq. 274,64 e volume di mc. 1.024,31.

Descrizione **opificio artigianale** al piano terra di cui al punto A.

**Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: opificio artigianale al piano terra, sito nel Comune di Nociglia alla via Luigi Macculi e via Nino Bixio ( [REDACTED] ).

**L'immobile è così costituito:**

A. – Sul lotto destinato ad attività artigianale esteso mq. 2.042,00, insistono attualmente i seguenti fabbricati:

- immobile artigianale (frantoio oleario) autorizzato con concessioni edilizie n°16/1982, n° 3/1985, n°37/1985 con volume realizzato di mc. 2.233,16 ed una superficie coperta di mq. **519,34**;

- tettoia delle dimensioni di mq. **39,67** (m. 5,75x6,90, h. 4,00 – coefficiente 0,60) costituita da due setti in muratura portante ed una copertura piana in laterizi e cemento, prospiciente il piazzale di manovra ed addossata al frantoio utilizzata come deposito di sanse umide, sanata con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2 del 18.05.2010.

Sul lotto insistono inoltre altri fabbricati sanati con Permesso di Costruire in Sanatoria n°5 del 08.09.2011 di complessivi mq. 274,64 (coefficiente 0,50) e volume di mc. 1.024,31 con copertura in lamiera grecata di eternit, come di seguito elencati:

- tettoia della superficie di mq. 68,09 in posizione adiacente al frantoio, utilizzata come deposito e ricovero di attrezzi;

- magazzino della superficie di mq. 50,92 interposto tra il frantoio oleario ed il deposito;

- locale deposito della superficie di mq. 155,53.

Il terreno di pertinenza residuale a servizio dell'opificio artigianale utilizzato quale spazio di manovra, viabilità interna e spazio per deposito materiali ed attrezzature varie, (impianti allarme/videosorveglianza, piattaforma pesatura automezzi) risulta di mq. 1.208,35 (coefficiente 0,15)

Complessivamente l'opificio artigianale presenta una superficie lorda coperta pari a mq. (519,34+39,67+274,64) = mq. **833,65**, e mq. **1.208,35** di area di pertinenza ed una superficie ragguagliata complessiva di mq. **861,71**.

L'opificio è accessibile da via Luigi Macculi mediante cancello metallico automatico, ampi spazi di manovra asfaltati prospicienti i vari corpi di fabbrica ed ulteriore accesso da portone metallico prospiciente via Nino Bixio. Si compone sostanzialmente del fabbricato principale con coperture a solaio di tipo latero-cementizio h. m. 3,75/4,00 destinato a opificio, provvisto di servizi igienici, spogliatoi, ufficio, depositi, e vari spazi destinati a deposito esterni con coperture a tettoia in lamiera grecata di eternit o metallica. Il lotto è delimitato dall'adiacente particella 754 di medesima proprietà (lotto 2 – villa) da cordolature basse e/o rete metallica bassa e leggera, mentre è delimitato da fronti strada su via Macculi/via Nino Bixio o altre proprietà confinanti, con recinzioni murarie.

L'immobile presenta sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione e necessità di ordinari interventi di pulizia/manutenzione.

Confina con via Luigi Macculi, con via Nino Bixio, con medesima proprietà, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Nociglia**

A. Intestato catastalmente a: [REDACTED]

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

[REDACTED], proprietà per 1/2.

Immobile ad uso artigianale realizzato e ampliato nel corso degli anni con titoli autorizzativi anche in sanatoria precedentemente indicati (v. allegati).

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali*

materiale: Struttura in muratura portante ed elementi costruttivi in c.a, condizioni: buone.

*(struttura):*

*Solai (struttura):*

tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

*Scale (struttura):*

tipologia: elementi in muratura e c.a.: condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive:

*Portone d'ingresso:*

tipologia: portone d'ingresso in ferro; condizioni: buone

*(componente edilizia):*

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio e vetro, di varie metrature, condizioni: necessitano di manutenzione.

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: battente, materiale: metallici e vetro di buona ordinaria, condizioni: buone

*Pareti interne:*

materiale: murature di tufo intonaci e rivestimenti, condizioni: necessitano di pulizia/manutenzione

*Pareti esterne:*

facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro; condizioni ordinarie.

*Pavim. interna (componente edilizia):*

materiale: pavimento industriale, condizioni: necessitano di pulizia/manutenzione.

*Rivestimento (componente edilizia):*

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramiche di ordinaria qualità; condizioni: necessitano di pulizia/manutenzione.

Impianti:

*Antincendio (componente edilizia):*

tipologia: /

*Ascensore (componente edilizia):*

tipologia: non esistente

*Citofonico (impianto):*

tipologia: esistente

*Termico (impianto):*

tipologia: alimentazione da caldaia.

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220-380 V, condizioni: buone.

*Fognatura (impianto):*

tipologia: rete di smaltimento:, recapito: rete cittadina.

*Idrico (impianto):*

tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n°1:**

**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 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. Opificio sup. ragg. mq. 861,71	€ 450,00	€ 387.769,50	€ 387.769,50
		€ 387.769,50	€ 387.679,50

## 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:

€ 58.165,52

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

€ 27.500,00

## 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:

€ 302.000,00

mercoledì, 30 agosto 2023

il perito

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

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