

MAGLIE (LE)

LOTTO 1:

Laboratorio artigianale a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 413,99 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima è composto da un ampio e luminoso vano locale artigianale, due depositi ed un bagno. Il bene versa in pessime condizioni di manutenzione generali, in sede di sopralluogo è stata riscontrata presenza di umidità di risalita dovuta a carenze costruttive e a mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, mancanza di tutti gli impianti tecnologici, fatta eccezione di un impianto di illuminazione di cui non si è potuto appurare la conformità. L'immobile è attualmente utilizzato come deposito. Per accedere all'immobile è necessario attraversare uno spazio di proprietà di terzi. Vi è inoltre un accesso diretto dal piano terra, dall'immobile (villa singola di cui al Lotto 2) attraverso una scala.

Allo stato dei luoghi l'accesso è garantito sia dai due cancelli carrabili posti sulla strada complanare, che corre parallelamente alla Strada Statale Adriatica (S-S 16). Il primo cancello è posizionato in corrispondenza dalla p.lla 505 ed il secondo cancello è posto in corrispondenza della p.lla 507. Il terzo accesso è consentito da un cancello posto nella parte laterale destra, che permette l'ingresso da una rete stradale secondaria a quella provinciale, via vecchia comunale Maglie-Morigino. L'immobile è posto al piano S1 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 530,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,35.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 272 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 389 mq, rendita 1.305,86 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale 37 Maglie-Cursi, 7, piano: S1.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2017 Pratica n. LE0055505 in atti dal 24/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 27657.1/2017)

Coerenze: La particella ricade interamente nella p.lla 271 e confina a N-O con la particella 272, sub 3 di proprietà terzi

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia N. 26/1976, presentata il 25/03/1976.

Successivamente al rilascio di licenza edilizia da parte del sindaco, sono state eseguite opere senza il rilascio di autorizzazioni, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria cui ha fatto seguito rilascio da parte del Sindaco di Maglie di concessione edilizia in sanatori in data 02/12/1992 – pratica n. 102/C - 141/91.

Concessione edilizia in sanatoria N° 83/C.94 N. 160/C.94, per lavori di Cambio di destinazione d'uso, da deposito ad attività artigianale, in assenza di Concessione Edilizia, presentata il 31/03/1995 con il n. 5914 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 con il n. 83/C.94 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria N. 102/C. - 141/91, per lavori di esecuzione dell'opera edilizia abusiva (non descritta ma vi è allegata planimetria), presentata il

01/04/1992 con il n. 5160 di protocollo, rilasciata il 02/12/1992, **agibilità non ancora rilasciata.**

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla terrazza praticabile del locale artigianale è stata rilevata la presenza di sette pilastri in cemento armato come prolungamento dei pilastri del locale artigianale del piano S1, ed un cordolo di collegamento perimetrale di 50 cm. L'intervento, sul piano strutturale, denota un'evidente intenzionalità di sopraelevazione. (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Demolizione a taglio di conglomerati cementizi di qualsiasi forma, dimensione e peso, sia in verticale che in orizzontale (voce R02.09 Prezziario Puglia 2022) € 800 mc: € 4.000,00.

È necessario demolire i pilastri esistenti sul terrazzo praticabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è Strada Prov.le Maglie - Cursi, n. 7 L'indirizzo presente in Ufficio Tecnico del Comune di Maglie è Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino, n° 28 L'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento è strada provinciale Maglie-Cursi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Agenzia del Territorio a titolo gratuito

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Variazione toponomastica

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Prezzo base: € 88.932,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

LOTTO 2:

A. VILLA SINGOLA a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 281,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima rientra nella categoria Villa singola ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina pranzo, disimpegno, n. 3 camere da letto di cui una con guardaroba e bagno privato, bagno padronale, ampia veranda coperta esterna e portico per l'ingresso nell'abitazione dal garage e lavanderia. Rientrano inoltre pertinenze esterne, tra cui un garage con lavanderia e ampi spazi a verde e pavimentati, ove insiste una piscina abusiva (p.lla 271 del foglio 5) e coperture destinate a ricovero auto e macchinari.

Allo stato dei luoghi l'accesso è garantito sia dai due cancelli carrabili posti sulla strada complanare, che corre parallelamente alla Strada Statale Adriatica (S-S 16). Il primo cancello è posizionato in corrispondenza dalla p.lla 505 ed il secondo cancello è posto in corrispondenza della p.lla 507. Il terzo accesso è consentito da

un cancello posto nella parte laterale destra, che permette l'ingresso da una rete stradale secondaria a quella provinciale, via vecchia comunale Maglie-Morigino. L'immobile è posto interamente al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 165,00 oltre agli spazi esterni. L'immobile è collegato al piano interrato (locale artigianale LOTTO 1) attraverso una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70.

In planimetria catastale al piano S1 è presente un solo vano tecnico di circa 10mq con indicazione C.T. (catasto terreni), posizionato a N-O dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 272 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale Maglie-Cursi, 7, piano: T e S1, derivante da VARIAZIONE del 07/12/2020 Pratica n. LE0175363 in atti dal 07/12/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 64687.1/2020)

Coerenze: La p.lla 272, sub. 3 insiste interamente sulla particella 271 della stessa proprietà. Confina a E con la p.lla 272, sub. 5 della stessa proprietà

B. BOX SINGOLO a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage di forma rettangolare in cemento armato della superficie di circa 30 mq con annessa lavanderia adiacente di circa 12,5 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 273 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 120,70 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale 37 Maglie-Cursi, 7, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 07/12/2020 Pratica n. LE0175373 in atti dal 07/12/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 64690.1/2020)

Coerenze: La p.lla 273 insiste interamente sulla p.lla 271 della stessa proprietà

C. TERRENO di pertinenza dell'abitazione a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 72,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per l'86% circa ZonaD2 – Aree per insediamenti artigianali (PIP Approvati);
- per il14% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

Per le specificità delle aree in oggetto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione Peritale.

Presenta una forma trapezoidale, i seguenti sistemi irrigui: presente, le seguenti sistemazioni agrarie: Del tipo autoctone (giardino privato in buono stato), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: gramignone, arboree: pini e palmizi ad alto fusto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4132, deduzione mq, reddito agrario 11,74 €, reddito dominicale 18,14 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/2000 Pratica n. 257179 in atti dal 10/11/2000 (n. 41.1/1989)

Coerenze: La p.lla 271 confina a N con la p.lla 77, a E con la via vecchia comunale Maglie-Morigino, a S con la p.lla 164 della medesima proprietà, a S-O con la p.lla 504 di proprietà terzi (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio).

SI RENDE NECESSARIO SPECIFICARE CHE POICHÈ LA FASCIA DI RISPETTO (CON RIFERIMENTO ALLA "Strada extraurbana principale" o "Strada di tipo B" S.S. n° 275) RICADE NELLA PARTICELLA 271, SU TALE PARTICELLA È IMPOSTO UN VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ CON OBBLIGO DI ARRETRAMENTO DI 40 METRI DAL NUOVO BORDO STRADALE.

Pratiche edilizie:

Permesso di Costruire N. 69/2005 N. 76/05, per lavori di Progetto di Ristrutturazione ed Ampliamento all'immobile sito in Contrada "Cursi" alla S.S. 16, presentata il 06/06/2005 con il n. 14634 di protocollo, rilasciata il 28/06/2005 con il n. 69/2005 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata.**

Permesso di Costruire N. 18/2019, per lavori di Realizzazione di piscina privata di pertinenza esclusiva dell'abitazione, presentata il 19/02/2019 con il n. 4551 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata.**

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01- Piscina privata di pertinenza esclusiva dell'abitazione di proprietà in via Vecchia Comunale Maglie-Morigino n.28 N.C.E.U. fg 5 ppc. 272 sub. 3.

Ai sensi dell'art. 20 co. 6 DPR 380/01 il Responsabile P.O. 5° Settore Urbanistica, esprime "PARERE CONTRARIO poiché l'area interessata dall'accertamento di conformità proposta ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 è tipizzata dal PRG vigente quale Zona Artigianale perpetrata all'interno del Comparto 25"

Licenza edilizia N. 26/1976, presentata il 25/03/1976.

Successivamente al rilascio di licenza edilizia da parte del sindaco, sono state eseguite opere senza il rilascio di autorizzazioni, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria cui ha fatto seguito rilascio da parte del Sindaco di Maglie di concessione edilizia in sanatori in data 02/12/1992 – pratica n. 102/C - 141/91.

Concessione edilizia in sanatoria N. 102/C. - 141/91, per lavori di esecuzione dell'opera edilizia abusiva (non descritta ma vi è allegata planimetria), presentata il 01/04/1992 con il n. 5160 di protocollo, rilasciata il 02/12/1992, **agibilità non ancora rilasciata.**

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di una scala interna di accesso al piano inferiore, non riportata nel progetto di Ampliamento e Ristrutturazione (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese Tecniche (Sopralluogo, rilievo, accesso uffici, redazione tavole tecniche): €.4.500,00 Diritti di segreteria: €.100,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di un locale lavanderia, adiacente il garage. Tale locale da progetto di Ristrutturazione e Ampliamento sarebbe dovuto essere demolito (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria, stante la possibilità di aumentare ulteriormente la cubatura.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese tecniche (sopralluogo, rilievi, accesso uffici, progetto): €.4.500,00 Diritti di segreteria: €.100,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di una piscina di 128 mq (8mt *16mt) (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi (già calcolato dallo scrivente in data 29/11/2019 su richiesta del Giudice): €.12.600,00

Incremento 20% anno 2023 per **demolizione e ripristino dello stato dei luoghi:** €.2.520,00.

In data 07/02/2019 è stato presentato una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per la realizzazione di una Piscina privata di pertinenza esclusiva dell'abitazione di proprietà in via Vecchia Comunale Maglie-Morigino n.28 N.C.E.U. fg 5 ppc. 272 sub. 3. Ai sensi dell'art. 20 co. 6 DPR 380/01 il Responsabile P.O. 5° Settore Urbanistica, esprime "PARERE CONTRARIO poiché l'area interessata dall'accertamento di conformità proposta ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 è tipizzata dal PRG vigente quale Zona Artigianale perpetrata all'interno del Comparto 25".

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è Strada Prov.le Maglie - Cursi, n. 7. L'indirizzo presente in Ufficio Tecnico del Comune di Maglie è Via Vecchia Comunale Maglie- Morigino, n° 28 L'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento è strada provinciale Maglie-Cursi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Agenzia del Territorio a titolo gratuito

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Variazione toponomastica

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrica, diversa distribuzione degli spazi interni (scala interna di accesso al piano interrato in posizione differente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni'.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese tecniche di regolazione catastale: €.450,00

Spese di presentazione DOCFA: €.50,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Prezzo base: €. 173.407,00; Rilancio minimo: €. 2.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

LOTTO 3:

TERRENO in fascia di rispetto a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per il 94% circa Zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale;
- per il 6% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

Per le specificità delle aree in oggetto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione Peritale

Presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: autoctone, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: gramignone, arboree: alberi da frutto.

Il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 12/07/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1655, reddito agrario 5,56 €, reddito dominicale 10,68 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/2000 Pratica n. 257181 in atti dal 10/11/2000 (n. 41.1/1989)

Coerenze: La p.lla 164 confina a N-E con la p.lla 249 di altra proprietà, a S-E con la p.lla 772 di altra proprietà a S con la p.lla 506 di proprietà di terzi (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio), a O con la p.lla 271 della stessa proprietà.

Pratiche edilizie: Nessuna informazione aggiuntiva

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo base: €. 19.126,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

G.E. dott. A. BARBETTA

Data vendita: 29 novembre 2024 ore 10.00

Vendita senza incanto. Per informazioni rivolgersi all'ausiliario del g.e. avv. Mimmo

Renna 320.3773709

N. proc. esec.: 123-2014