

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2014

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

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 attraverso (locale artigianale) una scala interna.

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

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.

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. 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, intestato a ██████████ 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

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



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 Zona D2 – Aree per insediamenti artigianali (PIP Approvati);
- per il 14% 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

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 271 (catasto terreni), qualità/ classe seminativo 3, superficie 4132, deduzione mq, reddito agrario 11,74 €, reddito dominicale 18,14 €, intestato a ██████████ 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 proprietà ██████████, a S-O con la p.lla 504 di proprietà dell'AQP (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio).

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, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	371,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 362.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 308.278,00
Data della valutazione:	22/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il CORPO A e il CORPO B sopra individuati ricadono nella particella 271 (terreno).

Da Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 12/07/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie a seguito di istanza presentata in data 29.05.2023 (prot.14632) dalla sottoscritta CTU, Ing. ██████████,

Tale particella ricade nel Foglio 5 Pte 271 Are 41.32:

- per l'86% circa Zona D2 – Aree per insediamenti artigianali (PIP Approvati);
- per il 14% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

La particella 271 e' interessata per il 24% da Area annessa a ciglio di scarpata;

Sulla particella 271 insistono dei fabbricati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IN RIFERIMENTO ALLA P.LLA 271

In data 25/08/2022 il Geom. [REDACTED], incaricato dalla Sig.ra [REDACTED], dopo aver consultato i competenti Uffici, ha accertato quanto segue:

"Premesso che la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria di una casa di abitazione con ampio scoperto circostante, avente accesso dalla S.S. n° 275 "Di Santa Maria di Leuca", da Maglie a Santa Maria di Leuca.

La predetta strada statale è oggetto di "Lavori di ammodernamento e adeguamento alle sez. B del D.M. 05.11.2001" come da progetto redatto da ANAS - STRUTTURA TERRITORIALE PUGLIA, già in fase di progetto definitivo, depositato presso i comuni interessati, fra cui il Comune di Maglie.

Nelle more della esecuzione della fase definitiva di esproprio, la [REDACTED] mi ha affidato l'incarico di accertare preliminarmente la classificazione della strada in oggetto e quindi la relativa fascia di rispetto che interessa la proprietà della stessa Committente.

Dopo aver consultato i competenti Uffici, si è accertato quanto segue:

- 1) La strada in oggetto è classificata "Strada extraurbana principale" o "Strada di tipo B"
- 2) La fascia di rispetto corrispondente alla strada come innanzi definita, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992, misura la larghezza pari a mt 40,00; pertanto la superficie scaturita dalla detta profondità per tutto il fronte della proprietà è totalmente inibita alla costruzione di qualsivoglia manufatto sia stabile che precario."

Si rende necessario, pertanto, specificare che poichè la fascia di rispetto ricade nella particella 271, su tale particella è imposto un vincolo di inedificabilità con obbligo di arretramento di 40 metri dal nuovo bordo stradale.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 03/02/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. di repertorio 11433/2892 di repertorio, trascritta il 07/02/2005 ai nn. di particolare 3984 e di generale 5631, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

La formalità è riferita solamente a p.lla 271 (terreno).

Viene costituita una servitù perpetua di passaggio carrozzabile, a carico di una porzione di giardino di pertinenza di fabbricato a piano rialzato e a favore del locale ad uso laboratorio artigianale con annessi due locali deposito e un wc., a piano seminterrato, di proprietà della [REDACTED]. Tale servitù è stata costituita al fine di permettere l'accesso, dalla via vecchia comunale al predetto locale ad uso laboratorio artigianale a piano seminterrato, e si esercita attraverso la porzione di giardino di proprietà della signora [REDACTED], per il tratto più breve e meno dannoso per la stessa, ungo un percorso della larghezza costante di metri lineari 5 (cinque)

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/10/2013 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. di repertorio 2852/2013 di repertorio, iscritta il 11/10/2013 ai nn. di particolare 2738 e di generale 30266, a favore di [REDACTED] con sede i [REDACTED] numero di cod [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25000.

Importo capitale: 18103,92.

La formalità è riferita solamente a p.lla 271 (terreno), p.lla 272, sub.3 (villa) e p.lla 273 (garage)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/01/2006 a firma di No [REDACTED] ai nn. di repertorio 15003 di repertorio, iscritta il 10/01/2006 ai nn. di particolare 112 e di generale 920, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] numero di cod [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a p.lla 271 (terreno), p.lla 272, sub. 3 (villa) e p.lla 273 (garage)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/03/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. di repertorio 19844/5763 di repertorio, iscritta il 10/03/2008 ai nn. di particolare 1795 e di generale 10294, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Notarile.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

La formalità è riferita solamente a p.lla 271 (terreno), p.lla 272, sub 3 (villa) e p.lla 273 (garage)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce ai nn. di repertorio 1266/2014 di repertorio, trascritta il 12/03/2014 a Lecce ai nn. di particolare 6189 e di generale 7585, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a p.lla 271 (terreno), p.lla 272, sub.3 (villa) e p.lla 273 (garage)

pignoramento, stipulata il 18/12/2014 ai nn. di repertorio 5801/2013 di repertorio, trascritta il 21/01/2014 a Lecce ai nn. di particolare 1853 e di generale 2086, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] numero di codice fisca [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a p.lla 271 (terreno) e p.lla 272 sub. 3 (villa) e p.lla 273 (garage)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOLO IN RIFERIMENTO ALLA P.LLA 271 (TERRENO)

In virtù di **decreto di espropriazione** del 04/07/1986 emesso dalla Prefettura di Lecce, trascritto il 27/10/1986 al numero di particolare 28995 e di generale 34002 in cui veniva espropriata la particella



ex 87 ora particella 504, si costituisce diritto di accesso e di transito per la particella oggetto di esecuzione.

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà: la Signora [REDACTED], l'intera quota di 1 / 1 (mille/millesimi) in virtù del regime patrimoniale separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quale interviene nel presente atto oltre che in proprio anche nella sua qualità di socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante della [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di proprietario (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 11433/2892 di repertorio, trascritto il 07/02/2005 a [REDACTED] ai nn. 3982

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 01/02/1993), con atto stipulato il 20/11/1991 a firma [REDACTED] registrato il 09/12/1991 a [REDACTED] ai nn. 2391, trascritto il 13/12/1991 [REDACTED] ai nn. 35838

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile di compravendita (dal 01/02/1993 fino al 03/02/2005), con atto stipulato il 01/02/1993 a firma di [REDACTED] ai nn. 92422 Repertorio 28355 Raccolta di repertorio, trascritto il 05/02/1993 a Lecce ai nn. 3997/3520.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, pertinenze dipendenza, con le servitù attive e passive, apparenti e non, se è come esistenti, ed il venditore ne garantisce la piena proprietà e disponibilità in virtù di atto di acquisto per [REDACTED] del 20 novembre 1991, registrato [REDACTED] il 9/12/1991 al numero 2391, trascritto [REDACTED] il 13 dicembre 1991 al numero 35838 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel progetto di ristrutturazione presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie in data 28/06/05 (P.E. 76/05 e P.d.C. 69/05) l'intervento prevedeva, tra gli altri lavori, la demolizione della scala interna di collegamento con il vano seminterrato (locale artigianale) e la demolizione di una porzione di garage come evidenziato negli allegati progettuali. Tali interventi non sono stati di fatto realizzati. In sede di sopralluogo, infatti, sono stati rilevati sia la scala interna di collegamento con il vano seminterrato che la porzione aggiuntiva di garage, attualmente utilizzata come lavanderia (Si rimanda alla Sezione Giudizio di Conformità).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 69/2005 N. **76/05**, intestata a [REDACTED] 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**, intestata a [REDACTED] 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 della sig.ra [REDACTED] in via Vecchia Comunale Maglie-Morgino n.28 N.C.E.U. fg 5 ppc. 272 sub. 3. Ai sensi dell'art. 20 co. 6 DPR 380/01 sei il Responsabile



P.O. 5° Settore Urbanistica, esprime "PARERE CONTRAZIO 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, intestata a [REDACTED], 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, intestata [REDACTED], 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**.

Si allega Concessione Edilizia in sanatoria alla Presente Relazione Peritale di Stima

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 38 del 29 ottobre 2018, l'immobile ricade in zona D2-AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI (PIP APPROVATI). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le aree già destinate ad attività artigianali e per le quali sono in vigore Piani per insediamenti produttivi. Su tali aree si applicano le normative degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Per i comparti 24 e 25 di nuova formazione gli interventi si attueranno mediante P.I.P. che dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: DESTINAZIONE D'USO - attività artigianali e attività legate al settore della piccola industria; - attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti; - attività connesse alla commercializzazione di prodotti e/o dell'artigianato di servizio; - magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari; L'edificazione non dovrà superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq. Tale indice comprende la eventuale cubatura residenziale nella misura massima complessiva di mq. 90 di Superficie lorda per il personale addetto alla sorveglianza di ogni edificio artigianale, industriale, ecc. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i ml. 12,00; fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento. Le aree a servizi per i comparti 24 e 25 andranno reperite ai sensi dell'art. n.° 5 del D.M. 1444/68 anche utilizzando le aree di rispetto incluse nel comparto. I singoli lotti non potranno avere superfici inferiori a mq. 1.500. Ogni edificio dovrà sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari almeno all'altezza dell'edificio principale ma in nessun caso inferiore a m. 5,00. Le recinzioni dei lotti devono essere distaccate dal ciglio stradale di almeno m. 3,00 per le strade principali e di almeno m. 2,00 per le strade secondarie. Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade dovranno essere vincolate a verde per una profondità minima di m. 1,00 con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce dovrà avere idonea sistemazione superficiale, al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli. I cancelli di ingresso dovranno essere arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso. La dotazione di parcheggi sarà di 1 mq. ogni 10 mc. ed in aggiunta 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile. Per gli edifici esistenti, in assenza di Piano Particolareggiato e per i quali vale la normativa del vigente piano di zona artigianale, gli interventi ammissibili sono quelli di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ampliamento per volumetrie contenute nel 20% della volumetria esistente. Gli interventi di ampliamento saranno regolati, per ciò che concerne i distacchi dai confini, dai fili stradali, dagli edifici, dalle norme valide per le Zone B/2.2; ed i parcheggi saranno in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di volumetria in ampliamento. . REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE- DOCUMENTO INTEGRATIVO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - ADEGUATO ALLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ACCORDO CONFERENZA UNIFICATA del 20 OTTOBRE 2016 AI SENSI DELLA L.R. PUGLIA 18 MAGGIO 2017, n.11, DELLA L.R. PUGLIA 27 NOVEMBRE 2017, N. 46 APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 38 del 29 ottobre 2018



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria catastale del F.5, p.lla 273 rileva la presenza del locale ripostiglio adiacente al box auto. In sede di sopralluogo è stata riscontrata l'esistenza di tale vano. Tuttavia nel progetto di ristrutturazione e ampliamento lo stesso vano sarebbe dovuto essere demolito. Qualora si dovesse procedere con Permesso di Costruire in sanatoria, in quanto la cubatura lo consentisse (si rimanda alla sezione Giudizi di conformità), allora non occorrerà modificare la planimetria catastale. In caso contrario sarà necessario presentare un DOCFA per sopprimere il vano.

8.1. 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 della sig.ra [REDACTED] in via Vecchia Comunale Maglie-Morgino n.28 N.C.E.U. fg 5 ppc. 272 sub. 3. Ai sensi dell'art. 20 co. 6 DPR 380/01 sei il Responsabile P.O. 5° Settore Urbanistica, esprime "PARERE CONTRAZIO poiché l'are 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"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è Strada Prov.le Maglie - Corsi, 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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN MAGLIE VIA VECCHIA COMUNALE MAGLIE-MORIGINO 28

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO 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 [REDACTED]

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 attraverso (locale artigianale) una scala interna.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Maglie, Cursi, Cutrofiano, Sanarica, Scorrano, Castrignano Dè Greci). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

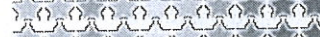
COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

buono 
 buono 
 buono 
 buono 
 buono 
 al di sopra della media 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

ottimo 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

ottimo 

infissi interni: battente realizzati in legno massello
cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica

ottimo 

ottimo 

scale: interna con rivestimento in marmo
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

ottimo 

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in in cucina, cotto

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in disimpegno e camere, parquet

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in nei bagni, piastrelle in ceramica

ottimo 

rivestimento interno: posto in muri realizzato in intonaco di cemento

ottimo 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

ottimo 

Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera

buono 

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa singola	165,00	x	100 %	=	165,00
Verande	50,00	x	60 %	=	30,00
Vano macchine piscina	10,34	x	60 %	=	6,20
Terrazza praticabile	321,00	x	25 %	=	80,25
Totale:	546,34				281,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del piu' probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, e' quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si e' assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilita', destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore piu' probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2022 (ville e villini). Detti valori vanno da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1150 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Maglie nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300.000,00**

BENI IN MAGLIE VIA VECCHIA COMUNALE MAGLIE-MORIGINO 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 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. 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, intestato a [REDACTED] 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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Maglie, Cursi, Cutrofiano, Sanarica, Scorrano, Castrignano Dè Greci). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

bucato 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

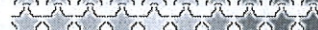
livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



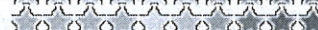
panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box collegato ai vani principali	30,00	x	60 %	=	18,00
Lavanderia (abusiva)	12,50	x	0 %	=	0,00
Totale:	42,50				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella



relazione tecnica. Si e' assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilita', destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore piu' probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2022 (box). Detti valori vanno da un minimo di 530 €/mq ad un massimo di 630€/mq per immobili residenziali nel Comune di Maglie nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprieta'): **€. 9.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.500,00**

BENI IN MAGLIE VIA VECCHIA COMUNALE MAGLIE-MORIGINO 28
TERRENO DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE
 DI CUI AL PUNTO 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 proprieta' [REDACTED]
 Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per l'86% circa ZonaD2 – Aree per insediamenti artigianali (PIP Approvati);
- per il 14% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

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

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4132, deduzione mq, reddito agrario 11,74 €, reddito dominicale 18,14 €, intestato a [REDACTED] 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 proprieta' [REDACTED] a S-O con la p.lla 504 di proprieta' [REDACTED] (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitu' di passaggio).

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 ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i piu' importanti centri limitrofi sono Maglie, Cursi, Cutrofiano, Sanarica, Scorrano, Castrignano De' Greci). Il traffico nella zona e' scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

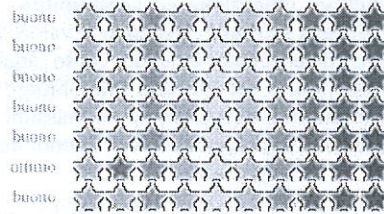
COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva di circa 4132 mq.

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

- per l'86% circa ZonaD2 – Aree per insediamenti artigianali (PIP Approvati);
- per il 14% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

P.U.T.T./p(Ambiti estesi): La particella ricade per intero in ambito "C". La particella è interessata per il 24% ad Areae annessa a ciglio di scarpata.

PPTR: La particella in oggetto ricade per intero nell'Ambito Paesaggistico del "Tavoliere Salentino".

VINCOLI: La particella ricade per intero in area sottoposta a "Vincolo Idrogeologico".

La p.lla 271 presenta per circa una metà della superficie pavimentazione in autobloccanti e viabilità (stradoni in brecciolina).

Inoltre nella parte N-E insiste una piscina abusiva (si rimanda alla sezione Giudizi di Conformità).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" fino i 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" oltre i 25 mq	3.500,00	x	2 %	=	70,00
Totale:	3.525,00				72,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	281,45	0,00	300.000,00	300.000,00
B	box singolo	18,00	0,00	9.500,00	9.500,00
C	terreno di pertinenza dell'abitazione	72,50	0,00	78.000,00	78.000,00
				387.500,00 €	387.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.820,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 362.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 54.402,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 308.278,00**

