

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 della 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: €. € 50.025,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 20% 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: € 10.759,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 20% 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: 20 maggio 2026 ore 10.00

Vendita senza incanto. Per informazioni rivolgersi all'ausiliario del g.e. avv. Mimmo Renna 320.3773709

N. proc. esec.: 123-2014