

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2015

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità immobiliare** a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di **116,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'otrantò in via Guglielmo Marconi, sito in posizione semicentrale rispetto al centro urbano, parte di un fabbricato di maggior consistenza e con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala condominiale. L'unità immobiliare è disposta al secondo piano ed è dotata di un balcone. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno pranzo, una cucina, un ripostiglio, due wc e due camere da letto, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 113,00 oltre al balcone con superficie complessiva lorda di circa mq. 12,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buono stato di conservazione e manutenzione. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare della stessa proprietà. L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 134 del 31/08/2006 in variante al n° 104 del 16 giugno 2005 ma con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - n° 3358/2009 sono stati integralmente annullati gli anzidetti permessi di costruire. L'aggiudicatario diverrà pertanto proprietario di un immobile completamente abusivo che, alla data di redazione della perizia, non è rivendibile e commerciabile in quanto l'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte è, allo stato attuale, totalmente abusivo. Gli organi della procedura esecutiva non hanno comunque contezza degli ulteriori ed eventuali procedimenti giudiziari aventi ad oggetto l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1815 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B2 Interno 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.466,00

Data di conclusione della relazione:

19/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni desunte, salvo errori e/o omissioni, dalla relazione notarile del 04/06/2015 in atti a firma del notaio

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore *** DATO OSCURATO *** da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Corigliano d'Otranto, distinte al Catasto Fabbricati in Via Guglielmo Marconi, al foglio 18 particella 1020 natura A4 di 3 vani al civico n. 22 al piano T, particella 1815 natura EU al piano T, particella 1819 natura EU e al Catasto Terreni al foglio 18 particella 954 natura LE lotto edificabile di are 3.53, particella 1786 natura LE di are 4.68, particella 1817 natura LE di are 2.27 e particella 956 natura CO di are 0.65. Annotazioni: - registro generale n. 40056 registro particolare n. 5607 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar *** DATO OSCURATO *** Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar *** DATO OSCURATO *** di Lecce del 22/7/2008. *** DATO OSCURATO *** - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar *** DATO OSCURATO *** Lecce del 22/7/2008. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Corigliano d'Otranto, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 1815 subalterni 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 49, 53, 54, 59, 63, 65, 67, 70, 72, 73, 74, 77, 79, 81, 83, 3, 5, 6, 26, 29, 34, 35, 41, 42, 48, 52, 55, 58, 78, 80, 82 e al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 1834 e 1835; - registro generale n. 40059 registro particolare n. 5610 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar *** DATO OSCURATO *** di Lecce del 22/7/2008. Frazionamento in quota

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore *** DATO OSCURATO *** con sede in Corigliano d' Otranto, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014

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
Ulteriori avvertenze:	
Non si rileva la costituzione del condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità non esprimibile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

L'appartamento in oggetto è parte di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da vari appartamenti, oltre a box e vani di deposito, disposti in due corpi di fabbrica e realizzati in forza dei permessi di costruire n° 134 del 31/08/2006 in variante al n° 104 del 16 giugno 2005.

Con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - n° 3358/2009 depositata il 29/5/2009 sono stati integralmente annullati gli anzidetti permessi di costruire n° 134 del 31/08/2006 e n° 104 del 16 giugno 2005.

CRITICITÀ: ALTA

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice eseguita aveva prodotto un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Con determinazione n° 63 del 3/2/2011 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha respinto l'anzidetta istanza ed ingiungeva al l.r.p.t. della società di provvedere alla demolizione delle opere abusivamente realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica e senza pregiudizio della sanzione.

Con Ordinanza del Consiglio di Stato n° 5537 del 6/12/2011 è stata sospesa l'ordinanza di demolizione n° 10 del 4/5/2011 " *rilevato che in data 14 ottobre 2011 parte appellante, come pure rilevato dalla difesa del resistente Comune, ha presentato istanza volta ad ottenere una definizione dell'abuso per cui è causa ai sensi dell'art.38 del DPR n.380/2001 e che appare opportuno accordare nelle more della definizione di tale domanda, relativamente all'emesso provvedimento demolitorio ripristinatorio, la chiesta tutela cautelare*".

CRITICITÀ: ALTA

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice eseguita richiedeva all'AC, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/01 di rivisitare il procedimento chiuso dagli assenti giurisdizionalmente annullati.

Con nota prot. n° 1026/2016 del 08/02/2016 il Responsabile dell'U.T. Urbanistica Edilizia comunicava in relazione all'istanza ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/01 che la sanzione pecuniaria prevista dal succitato articolo ammontava ad € 1.395.046,80.

Con sentenza n. 11212 del 27/12/2023 la IV Sezione del Consiglio di Stato ha annullato l'anzidetto provvedimento di fiscalizzazione identificato con la nota prot. n. 1026 del 08/02/2016 del Comune di Corigliano d'Otranto.

Pertanto, alla data di redazione della perizia, non è noto il quantum necessario alla fiscalizzazione richiesta ex art. 38 del D.P.R. 380 in luogo della demolizione dell'abuso edilizio insanabile, fiscalizzazione possibile ove ne ricorrano i presupposti di legge, ancora da accertare. Tale indeterminatezza riguarda l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte.

Con istanza prot. n° 3076 del 28/3/2024 la società debitrice eseguita, a seguito della anzidetta sentenza del Consiglio di Stato n°11212/2023 ha richiesto all'AC il rinnovo ed il riavvio del procedimento ex articolo 38 DPR 380/01 e, accertata l'impossibilità della restituzione in pristino, di procedere alla fiscalizzazione ai sensi e per gli effetti del citato articolo.

Con nota protocollo N. 11313 del 14 ottobre 2025 l'AC ha riscontrato la società debitrice

esecutata osservando che la valutazione sull'impossibilità della rimessione in pristino mediante demolizione, dichiarata come "probabilità abbastanza consistente" in relazione tecnica allegata all'istanza prot. n° 3076 del 28/3/2024, non fosse sufficiente a soddisfare le condizioni imposte dal Consiglio di Stato con sentenza n. 11212 del 27/12/2023.

A tal fine comunicava che "È quindi necessario che l'impossibilità valutata con un grado di "probabilità abbastanza consistente" diventi certezza, per mezzo della redazione di una perizia giurata, basata su indagini diagnostiche specifiche relative alla struttura del suolo, delle fondazioni e della condizione dell'intera struttura di sostegno del fabbricato, nonché relative all'interazione tra il fabbricato stesso e quelli adiacenti. Come noto anche le attività di demolizione sono normate dal D.Lgs. 81/2008, "Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro" – Titolo IV Cantieri temporanei o mobili – Capo II Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni e nei lavori in quota – Sezione VIII, articoli dal 150 al 156. In particolare l'articolo 150 riguarda il rafforzamento delle strutture da demolire e specifica che prima dell'inizio di lavori di demolizione è fatto obbligo di procedere alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle varie strutture da demolire. In relazione al risultato di tale verifica devono essere eseguite le opere di rafforzamento e di puntellamento necessarie a evitare che, durante la demolizione, si verifichino crolli intempestivi e/o danneggiamento delle strutture adiacenti. A seguito dei risultati di tale verifica e nel caso in cui la perizia dimostri senza dubbi l'impossibilità di procedere alla demolizione senza danno ai fabbricati vicini, questo Ufficio procederà alla conclusione del procedimento di definizione della fiscalizzazione dell'abuso, con conseguente affidamento all'Agenzia del Territorio della valutazione del valore venale dell'opera per l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 38 del DPR 380 del 2001. Al fine di poter procedere in maniera tempestiva alla chiusura del procedimento Codesta Spett.le Società è invitata a produrre, entro gg. 60 dal ricevimento della presente nota, un elaborato contenente le valutazioni tecnico-costruttive richieste, redatto da idoneo professionista nella forma di perizia giurata, con oneri a carico della Società, dal quale risulti con assoluta certezza che la demolizione del fabbricato non è realizzabile senza pregiudizio per i fabbricati vicini. Si precisa che il procedimento di cui alla richiesta di fiscalizzazione da voi inoltrata rimane sospeso fino all'inoltro da parte della Società in indirizzo della perizia in oggetto.

Decorsi i termini di cui sopra senza il ricevimento di quanto richiesto, questo Ufficio procederà nei termini di legge per l'esecuzione della Sentenza n. 11212 del 27.12.2023 del Consiglio di Stato".

L'aggiudicatario diverrà pertanto proprietario di un immobile totalmente abusivo che, alla data di redazione della perizia, non è rivendibile e commerciabile in quanto l'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte allo stato attuale è completamente abusivo.

Gli organi della procedura esecutiva non hanno comunque contezza degli ulteriori ed eventuali procedimenti giudiziari aventi ad oggetto l'intero fabbricato.

Non è possibile quindi allo stato esprimere alcun parere sulla sanabilità dell'abuso edilizio che, si ribadisce, riguarda l'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte, nè sulla validità ed applicabilità della fiscalizzazione di cui all'art. 38 del D.P.R. 380/01 nè sulla conseguente sanzione pecuniaria che potrebbe anche essere, in parte, richiesta dall'Amministrazione Comunale, all'aggiudicatario.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORIGLIANO D'OTRANTO VIA GUGLIELMO MARCONI

UNITÀ IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie

commerciale di **116,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'otrantò in via Guglielmo Marconi, sito in posizione semicentrale rispetto al centro urbano, parte di un fabbricato di maggior consistenza e con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala condominiale. L'unità immobiliare è disposta al secondo piano ed è dotata di un balcone. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno pranzo, una cucina, un ripostiglio, due wc e due camere da letto, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 113,00 oltre al balcone con superficie complessiva lorda di circa mq. 12,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buono stato di conservazione e manutenzione. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare della stessa proprietà. L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 134 del 31/08/2006 in variante al n° 104 del 16 giugno 2005 ma con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - n° 3358/2009 sono stati integralmente annullati gli anzidetti permessi di costruire. L'aggiudicatario diverrà pertanto proprietario di un immobile completamente abusivo che, alla data di redazione della perizia, non è rivendibile e commerciabile in quanto l'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte è, allo stato attuale, totalmente abusivo. Gli organi della procedura esecutiva non hanno comunque contezza degli ulteriori ed eventuali procedimenti giudiziari aventi ad oggetto l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1815 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B2 Interno 20, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



Prospetto fabbricato condominiale su via marconi



Interni



Interni



Interni



Interni



Interni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'otrantò in via Guglielmo Marconi, sito in posizione semicentrale rispetto al centro urbano, parte di un fabbricato di maggior consistenza e con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala condominiale. L'unità immobiliare è disposta al secondo piano ed è dotata di un balcone. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno pranzo, una cucina, un ripostiglio, due wc e due camere da letto, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 113,00 oltre al balcone con superficie complessiva lorda di circa mq. 12,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buono stato di conservazione e manutenzione. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare della stessa proprietà. L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 134 del 31/08/2006 in variante al n° 104 del 16 giugno 2005 ma con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - n° 3358/2009 sono stati integralmente annullati gli anzidetti permessi di costruire. L'aggiudicatario diverrà pertanto proprietario di un immobile completamente abusivo che, alla data di redazione della perizia, non è rivendibile e commerciabile in quanto l'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte è, allo stato attuale, totalmente abusivo. Gli organi della procedura esecutiva non hanno comunque contezza degli ulteriori ed eventuali procedimenti giudiziari aventi ad oggetto l'intero fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

nella media 

infissi interni: anta. PORTE INTERNE MANCANTI

pessimo 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. non allacciato alla rete

mediocre 

ascensore: conformità: non rilevabile. ascensore non in funzione

scarso 

gas: conformità: non rilevabile. non allacciato alla rete

mediocre 



Interni



Interni



Interni



Interni



Balcone



Balcone

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - Superficie Lorda	113,00	x	100 %	=	113,00
Balcone, veranda e scoperto retrostante	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	125,00				116,60



PIANO SECONDO H = 2.70

Planimetria catastale attuale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Comparativo. La valutazione per metro quadrato tiene conto dello stato attuale del cespite immobiliare, completamente abusivo oltre allo stato di conservazione rilevato in sede di accesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,60 x 600,00 = **69.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.960,00**

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 Corigliano d'Otranto

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	Unità immobiliare	116,60	0,00	69.960,00	69.960,00
				69.960,00 €	69.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.960,00**

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: **€. 10.494,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.466,00**