



## TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. A. BARBETTA  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 3/2015 R.G.E.  
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. Valerio CENTONZE  
TEL. 3355221822 EMAIL: [valeriocentonze@gmail.com](mailto:valeriocentonze@gmail.com)



### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

Il Professionista Delegato Avv. Valerio Centonze con studio in Lecce alla via 47 RGT Fanteria n. 29, Cell. **3355221822** P.E.C. [centonze.valerio@ordavvle.legalmail.it](mailto:centonze.valerio@ordavvle.legalmail.it) e-mail [valeriocentonze@gmail.com](mailto:valeriocentonze@gmail.com) nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con provvedimento del G.E. del 18.09.2025

#### AVVISA

che il **giorno 23 settembre 2026 alle ore 10.00** (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo - **30 settembre 2026** - nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it), relativa al gestore **Zucchetti software giuridico S.r.l.** procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 1:

##### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 133,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 piano terra ed è dotata di un balcone con affaccio sullo scoperto condominiale nonchè di una veranda con ulteriore scoperto posto in posizione retrostante rispetto al fabbricato. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da due corridoi. Sviluppa una superficie coperta lorda di

circa mq. 124,00 oltre al balcone, alla veranda ed allo scoperto retrostante con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 30,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era libero ed in uno stato di conservazione mediocre, con pareti evidentemente degradate ed ammalorate dalla presenza di muffe ed efflorescenze causate da fenomeni di umidità. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala e scoperto condominiale e con unità immobiliari della stessa proprietà e di terzi. 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. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala A Interno 6 Piano T.

***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA***

***PROCEDURA:***

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068. Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

***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 sostanza nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".

***CONFORMITA' EDILIZIA***

***Criticità alta***

***Conformità non esprimibile***

***CONFORMITA' CATASTALE***

***Criticità alta***

***CONFORMITA' 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.

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*".

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 eseguita 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 verificano 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.

**Prezzo base:** € 34.975,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 26.231,25

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 2:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 113,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 piano terra ed è dotata di un balcone con affaccio sullo scoperto condominiale ed un balcone con affaccio sulla pubblica via. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da due corridoi. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq.

110,00 oltre ai due balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 10,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento è in un buono stato di manutenzione e conservazione. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala e scoperto condominiale e con altro immobile 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. 51 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala A Interno 7 Piano T.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtu' di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtu' di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

***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 sostanza nociva nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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 impestivi 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.

**Prezzo base: € 3 2 . 4 1 7 , 0 0**

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 4 . 3 1 3 , 0 0

**Rilancio minimo: € 1.000,00;**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO n.3:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 131,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 primo piano ed è dotata di due balconi con affaccio sullo scoperto condominiale. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da due corridoi. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 127,00 oltre ai balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 15,00. 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 altre unità immobiliari 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. 60 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala A Interno 14 Piano 1, piano: T.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

**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 sostanze nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 servitu' attive e passive. Nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

#### **Criticità alta**

#### **Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

#### **Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".*

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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.

**Prezzo base:** € 37.724,25

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 28.294,00

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 114,20 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 primo piano ed è dotata di un balcone con affaccio sullo scoperto condominiale ed un balcone con affaccio sulla pubblica via. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da due corridoi. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 110,00 oltre ai due balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 14,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento è in un buono stato di manutenzione e conservazione. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala e scoperto 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. 61 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala A Interno 15 Piano 1, piano: 1.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

### ***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 sostanza nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 servitu' attive e passive. Nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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 I.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".

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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 danneggiamenti 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.

**Prezzo base: € 3 2 . 7 6 1 , 0 0**

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 4 . 5 7 1 , 0 0

**Rilancio minimo: € 1.000,00;**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 5:**

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

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 131,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 due balconi con affaccio sullo scoperto condominiale. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da due corridoi. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 127,00 oltre ai balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 15,00. 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 altre unità immobiliari della stessa proprietà e di terzi. 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. 68 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala A Interno 22, piano: 2.

A.1 box singolo, composto da singolo vano al piano interrato. Identificazione catastale:

foglio 18 particella 1815 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Interno 16 , piano: S1.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario

eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

### ***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 sostanza nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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 I.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".

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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 danneggiamenti 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.

**Prezzo base:** € 42.171,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 31.629,00

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 6:

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 53,80 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto in via Guglielmo Marconi, sita 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 con affaccio sullo scoperto condominiale. Internamente è costituita, nello stato di fatto attuale, da due ampi vani oltre ad un wc e ad una scala interna per l'accesso ed il collegamento ad alcuni vani realizzati al sovrastante piano copertura. Si specifica che l'unità realizzata al piano sovrastante non è oggetto di pignoramento, per cui l'aggiudicatario dovrà effettuare le necessarie opere edili di demolizione della scala e chiusura del solaio nonché alle ulteriori opere impiantistiche e di finitura per rendere autonoma l'unità immobiliare e separare le due consistenze attualmente collegate. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 52,00 oltre al balcone con superficie lorda di circa mq. 6,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento è in un buono stato di manutenzione e conservazione. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala e con altre unità immobiliari 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. 69 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala A Interno 23A, piano: 2-3,

A.1 box singolo, composto da unico vano al piano interrato.

Identificazione catastale:

foglio 18 particella 1815 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Interno 20 , piano: S1.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario

eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

### ***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 sostanza nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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 I.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".

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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 danneggiamenti 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.

**Prezzo base: € 14.191,00**

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 10.643,00

**Rilancio minimo: € 1.000,00;**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 7:

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 118,80 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 primo piano ed è dotata di due balconi di cui uno con affaccio sullo scoperto condominiale. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno pranzo, due wc e due camere da letto, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 111,00 oltre ai balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 26,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buono stato di conservazione e manutenzione complessiva, ma si evidenziano delle porzioni ammalorate e degradate per la presenza di umidità. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi. 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. 66 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B2 Interno 13, piano: 1.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 virtu' di atto

per notar del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtu' di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

### ***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 sostanza nociva nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".



**CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**



**CONFORMITA' CATASTALE**

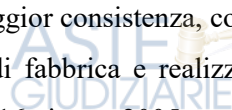
**Criticità alta**



**CONFORMITA' 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.

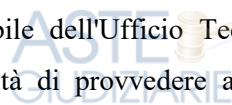


Con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - n° 3358/2009 depositata il 29/5/2009 sono stati integralmente annullati gli anzidetti permessi di costruire n° 134 del 31/08/2006 e n° 104 del 16 giugno 2005.



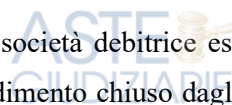
Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".



Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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.

**Prezzo base:** € 3 4 . 0 8 1 , 0 0

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 5 . 5 6 1 , 0 0

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

ASTE GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 8:

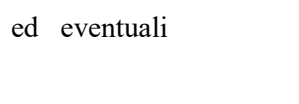
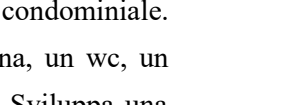
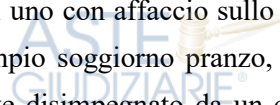


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 123,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.



Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 primo piano ed è dotata di due balconi di cui uno con affaccio sullo scoperto condominiale. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno pranzo, una cucina, un wc, un ripostiglio e tre camere da letto, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 117,00 oltre ai balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 20,00. 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 di proprietà di terzi. 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.

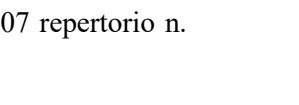


Identificazione catastale:

foglio 18 particella 1815 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B2 Interno 11 , piano: 1.

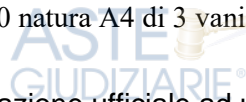
**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.



Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtu' di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

### **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 sostanza nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".



**CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**



**CONFORMITA' CATASTALE**

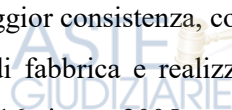
**Criticità alta**



**CONFORMITA' 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.

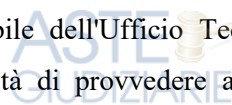


Con sentenza del Consiglio di Stato - sez. IV - n° 3358/2009 depositata il 29/5/2009 sono stati integralmente annullati gli anzidetti permessi di costruire n° 134 del 31/08/2006 e n° 104 del 16 giugno 2005.



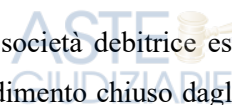
Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".



Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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.

**Prezzo base: € 3 5 . 2 8 6 , 0 0**

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 6 . 4 6 5 , 0 0

**Rilancio minimo: € 1.000,00;**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 9:

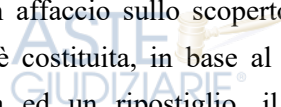


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

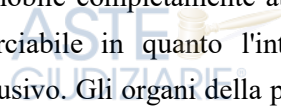
A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 119,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.



Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 primo piano ed è dotata di un balcone con affaccio sullo scoperto condominiale ed due balconi con affaccio sulla pubblica via. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq.

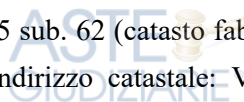


114,00 oltre ai tre balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 19,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buono stato di conservazione e manutenzione complessiva, ma in alcune zone d'angolo si evidenziano delle porzioni ammalorate e degradate per la presenza di umidità. Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi. 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.



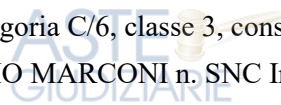
Identificazione catastale:

foglio 18 particella 1815 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B1 Interno 9, piano: 1.



A.1 box singolo, composto da singolo vano al piano interrato. Identificazione catastale:

foglio 18 particella 1815 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 53,92 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Interno 10 , piano: S1.



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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

**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 sostanza nociva nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi

distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 servitu' attive e passive. Nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".

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 eseguita 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.

**Prezzo base: € 3 8 . 5 0 0 , 0 0**

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 8 . 8 7 5 , 0 0

**Rilancio minimo: € 1.000,00;**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 10:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 119,80 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 due balconi di cui uno con affaccio sullo scoperto condominiale. 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. 112,00 oltre ai balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 26,00. 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. 76 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B2 Interno 21, piano: 2.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

**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 sostanze nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 servitu' attive e passive. Nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".*

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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 impestivi 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.

**Prezzo base:** € 3 4 . 3 6 8 , 0 0

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 5 . 7 7 6 , 0 0

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

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.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di atto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtu' di atto per notar 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 virtu' di atto per notar del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtu' di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

#### **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 sostanza nocive nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 servitu' attive e passive. Nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti sino 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".

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

**Criticità alta**

### **CONFORMITA' 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.

Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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*".

Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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.

**Prezzo base:** € 33.450,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 25.088,00

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 12:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a CORIGLIANO D'OTRANTO via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di 119,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Piena proprietà di una unità immobiliare nel Comune di Corigliano d'Otranto 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 con affaccio sullo scoperto condominiale ed due balconi con affaccio sulla pubblica via. Internamente è costituita, in base al progetto, da un ampio soggiorno, due wc, tre camere da letto, una cucina ed un ripostiglio, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq.

114,00 oltre ai tre balconi con superficie complessiva lorda totale di circa mq. 19,00. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buono stato di conservazione e manutenzione complessiva.

Altezza interna rilevata di mt. 2,70. Confina con vano scala e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi. 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. 71 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Scala B1 Interno 17 , piano: 2.

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

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18656 registro particolare n. 3727 del 2/5/2007 di Euro 3.750.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, in virtù di alto per notar del 27/4/2007 repertorio n. 17068.

Mutuo condizionato di Euro 2.500.000,00 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 del 22/7/2008. Quietanza e conferma; - registro generale n. 40057 registro particolare n. 5608 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar del 22/7/2008. Riduzione di somma dovuta da Euro 2.500.000,00 a Euro 1.192.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da Euro 3.750.000,00 a Euro 1.788.000,00; - registro generale n. 40058 registro particolare n. 5609 del 19/9/2008, in virtù di atto per notar 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 del 22/7/2008. Frazionamento in quote.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 605 registro particolare n. 559 del 9/1/2015 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce del 18/12/2014 repertorio n. 11268/2014.

### ***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 sostanza nociva nei terreni e 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 del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbero 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 sino 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".



**CONFORMITA' EDILIZIA**

**Criticità alta**

**Conformità non esprimibile**



**CONFORMITA' CATASTALE**

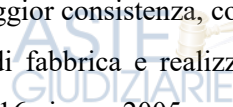
**Criticità alta**



**CONFORMITA' 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.



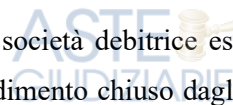
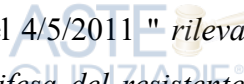
Ordinanza di demolizione n° 10 del 4 maggio 2011.

Con istanza protocollo n° 11719 del 13/11/2009 la società debitrice esecutata 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".



Con istanza prot. 10286 del 14/10/2011 il l.r.p.t. della società debitrice esecutata 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 esecutata, 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.

**Prezzo base:** € 3 4 . 3 4 0 , 0 0

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 2 5 . 7 5 5 , 0 0

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Ing. Francesco Carmine Palumbo del 19.11.2025 agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA** **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno **16 settembre 2026** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono** l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti
  - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
  - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
  - L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà,

altresi, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**

le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA "TELEMATICA" :**

1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);

se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

5). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

**8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, :**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. le cui coordinate sono: IBAN IT71X 03069 11884 100000010203 con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

**IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere

accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

**TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

**OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **tre** giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

---

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO  
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto*

mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) , [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano Tuttomercato e sul mensile Vendite giudiziarie e siti web correlati;

### **RENDE NOTO**

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

#### **AVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;

che la partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

#### **INFORMA**

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";*

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;

per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato;

Lecce, li 18.06.2026

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Valerio Centonze**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®