

Fallimento

N. Gen. Rep. **0009/21**

Giudice Delegato [REDACTED]
Curatore **Dott. Stefano Erroi**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Maria Letizia Monosi

[illegible]

**Beni in Corigliano D'otrantò -Lecce- Via Guglielmo Marconi n 20.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a ufficio sito in comune di Corigliano D'otrantò -Lecce- ,Via Guglielmo Marconi n 20..
Composto da doppio accesso: a sinistra grande vano ufficio con portefinestre su due terrazze al piano, un doppio disimpegno, due locali ad uso studio con due wc, uno con finestra, l'altro no; a destra un piccolo ingresso, due locali ad uso ufficio, un locale ad uso studio, una terrazza a livello, un pozzo luce, una piccola cucina e due wc, uno dei quali con areazione diretta. posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **336,67¹**
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 18 mappale 1815 subalterno 57, categoria A/10, classe U, composto da vani 10,5, posto al piano T int. 4, - rendita: 2033,55.
Coerenze: confinante con: appartamento sub 56, vano scala, cortile comune, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un appartamento di 10 vani, ad uso ufficio, sito al piano terra, int. 4, in via Marconi n 20 Corigliano d'Otranto.
L'immobile é scaturito dalla fusione e cambio di destinazione d'uso di due appartamenti confinanti e pertanto é attualmente dotato di due ingressi, due bagni con finestra sull'esterno e due bagni con areazione forzata; essendo ad uso ufficio, inoltre, ha solo un piccolo vano ad uso cucina.
Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
La zona é provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (65,00), autobus (0,500), ferrovia (1,500), superstrada Lecce-Brindisi (30,00), tangenziale di Lecce (25,00).
Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale di Lecce (sufficiente), polizia di Stato a Maglie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), università UNISALENTO a Lecce (sufficiente), vigili del fuoco a Maglie (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di [REDACTED] - a firma di notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce in data 18/12/2014 - N. 559 DEL 9.01.2015 contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] Per il credito di € 533.913,60.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED] - a firma di Tribunale di Lecce in data 16/02/2021 trascritto a Lecce in data 12/03/2021 ai nn. n 8437 generale e n 6710 particolare.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

Cause in corso: I titoli abilitativi con i quali l'immobile è stato costruito (permesso di costruire n. 104/05 rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto il 16 giugno 2005, permesso di costruire in variante in corso d'opera n 134/06 rilasciato dal medesimo comune di Corigliano d'Otranto in data 31 agosto 2006 e la successiva D.I.A. per modifiche interne presentata al Comune di Corigliano d'Otranto in data 7 maggio 2008) sono stati annullati con sentenza del Consiglio di Stato n. 3358 del 10.02 e 29.5 2009 ed il Comune ha ordinato la demolizione dell'opera.

La società costruttrice produceva poi istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.n. 380/2001, ma l'ufficio tecnico comunale comunicava la determinazione di diniego del permesso di costruire, sempre ai sensi dell'art. 36 del suddetto D.P.R. n. 380/2001. In data 04.05.2011 veniva riemessa ordinanza di demolizione.

Successivamente la società costruttrice produceva una istanza di esame ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001 e, a seguito di istruttoria, il Comune quantificava l'importo della sanzione pecuniaria dovuta a titolo di fiscalizzazione in complessivi € 1.395.046,80. A questi atti la [REDACTED] si opponeva ricorrendo al T.A.R. e contemporaneamente proponeva un autonomo giudizio dinanzi al giudice ordinario, per vedersi riconosciuto il risarcimento del danno derivante dall'annullamento dei permessi di costruire. Il Tribunale di Lecce condannava il Comune di Corigliano d'Otranto ed il Responsabile del settore tecnico al pagamento in favore della società della somma di € 1.395.046,80 a titolo di risarcimento danni, rinveniente dalla fiscalizzazione ex art. 38 del D.P.R. 380/2001. Il Comune proponeva appello avverso la Sentenza n. 282.18 del Tribunale di Lecce e con Delibera della Giunta Comunale n 86 del 10.05.2018 dava esecuzione al provvedimento di fiscalizzazione ex art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, confermando l'importo stabilito e di voler procedere in via provvisoria, nelle more dell'emananda sentenza d'appello, alla compensazione fra l'importo di cui alla fiscalizzazione e quello portato dalla sentenza di primo grado del Tribunale di Lecce, trattandosi di somme di denaro certe, liquide ed esigibili, per quanto quelle relative al risarcimento danni ancora "sub iudice", salvi gli effetti dell'appello relativo.

Anche ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001,

in ogni caso la società dante causa si è obbligata al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]
Curatore/Custode: Dott. Stefano Erroi
Perito: Arch. Maria Letizia Monosi

6.1 Attuali proprietari

██████████ proprietario dal 26/02/2009 ad oggi con atto a firma di Notaio ██████████ in data 26/02/2009 ai nn. 19289 trascritto a Lecce in data 03/03/2009 ai nn. 5702 Nell'atto é specificato, a pag. 11, che "Il geometra ██████████ (il legale rappresentante della ██████████), nella qualità, in caso di definitiva declaratoria di illegittimità, si obbliga ai sensi dell'art. 38 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6.6.2001 n. 380) al pagamento della sanzione pecuniaria ivi prevista, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, in caso di interventi eseguiti in base a permesso annullato, in modo tale da ottenere, ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'art. 36 del T.U.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 104/05 per lavori di costruzione di un edificio residenziale condominiale composto da due corpi di fabbrica con n 3 piani fuori terra a destinazione residenziale e n 1 piano seminterrato ad uso autorimessa. intestata a società ██████████ ██████████ Concessione Edilizia presentata in data 23/02/2005- n. prot. 1732 rilasciata in data 16/06/2005

P.E. n. 134/06 per lavori di progetto di variante al P.di C. n 104/05 del 16.06.2005 per la realizzazione di un edificio residenziale di n 3 piani fuori terra e n 1 piano seminterrato, previa demolizione di un fabbricato esistente intestata a società ██████████ ██████████ Concessione Edilizia presentata in data 28/04/2006- n. prot. 3908 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 05/08/2008

P.E. n. per lavori di modifiche interne intestata a ██████████ ██████████ D.I.A. presentata in data 07/05/2008

P.E. n. 377/2099 per lavori di cambio di destinazione d'uso da appartamento a ufficio intestata a ██████████ D.I.A. presentata in data 11/02/2009

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Corigliano D'ottranto -Lecce-, Via Guglielmo Marconi n 20..

Composto da doppio accesso: a sinistra grande vano ufficio con portefinestre su due terrazze al piano, un doppio disimpegno, due locali ad uso studio con due wc, uno con finestra, l'altro no; a destra un piccolo ingresso, due locali ad uso ufficio, un locale ad uso studio, una terrazza a livello, un pozzo luce, una piccola cucina e due wc, uno dei quali con areazione diretta. posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **336,67²**

Identificato in catasto: intestata a ██████████ foglio 18 mappale 1815 subalterno 57, categoria A/10, classe U, composto da vani 10,5, posto al piano T int. 4, -rendita: 2033,55.

Coerenze: confinante con: appartamento sub 56, vano scala, cortile comune, salvo altri.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,70.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Dotazioni condominiali: vano tecnico autoclave posto al piano interrato, distinto con il sub 26, comune ai subb 56, **57**, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76 e 83.

Vano scala distinto con il sub 34, che costituisce bene comune non censibile ai subb 56, **57**, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76 e 83.

Vano ascensore che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato distinto con il sub 35 costituisce bene comune non censibile ai subb 56, **57**, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76 e 83.

Scoperto di accesso al piano terra, distinto con il sub 58 costituisce bene comune non censibile ai subb 53, 54, 56, **57**, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 81 e 83.

Terrazza posta al terzo piano, distinta con il sub 82, costituisce bene comune non censibile ai subb 56, **57**, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76 e 83.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con permessi di costruire rilasciati nel 2005 e 2006 e successiva D.I.A. del 7.5.2008 e n. 377 del 2009 per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da appartamento a ufficio intestata a [REDACTED] D.I.A. presentata in data 11/02/2009 con la quale sono stati uniti due appartamenti, che da uso abitativo sono passati ad uso ufficio. Lo stato di manutenzione del lotto 1 é abbastanza buono, considerando che é non utilizzato da circa 10 anni; si notano soltanto alcune tracce di umidità di risalita su alcune pareti, nella parte più bassa. Le rifiniture dell'ufficio si possono considerare di buon livello e gli impianti esistenti vanno revisionati. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, invece, presenta tracce di un generale degrado e trascuratezza, probabilmente perchè la maggior parte degli abitanti sono inquilini e per la nota vicenda giudiziaria in cui il costruttore é coinvolto.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
superficie utile residenziale interna	197,53	1,1	217,283	Est, Sud - Est	Buone
4 cortili interni (in parte coperti)	119,39	0,1	11,939		
più un pozzo luce					
	316,92		229,222		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio mistotravetti in c.a. precompressi con mattoni di argilla, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppia camera, protezione: tapparelle elettriche, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente blindata, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio con predisposizione video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
	Note: vi sono due diverse caldaie

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha tenuto conto dei valori forniti dal Sito Agenzia del Territorio ed ha applicato il metodo sintetico, tramite indagini di mercato effettuate in loco, presso agenzie e su siti Internet, per reperire il valore al mq di immobili simili a quello oggetto della presente stima. In particolare si è tenuto conto della buona ubicazione all'interno del centro abitato di Corigliano d'Otranto (non distante dal centro storico, dal Castello e dal Comune), della facilità di accesso e di parcheggio, dell'epoca recente di costruzione e della buona qualità dei materiali, degli infissi e degli impianti, oltre che delle rifiniture, dell'immobile, che ha anche ampia superficie (con due ingressi) e della buona luminosità. Di contro, come già affermato, il fabbricato ove l'immobile é posto appare attualmente un po' trascurato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Corigliano d'Otranto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito Agenzia del territorio. Agenzie immobiliari di Corigliano d'Otranto., Siti Internet.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. ufficio	336,67	€ 174.280,40	€ 174.280,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 26.142,06

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 148.138,34

**Beni in Corigliano D'ottranto -Lecce- Via Guglielmo Marconi n 20.
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo sito in comune di Corigliano D'ottranto -Lecce-, Via Guglielmo Marconi n 20..
Composto da costituito da un unico vano con accesso dalla rampa condominiale tramite portone in lamiera basculante posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20³
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 18 mappale 1815 subalterno 23, categoria C/6, classe 3, della superficie catastale di mq 20, posto al piano S1, - rendita: 37,18.
Coerenze: confina con: area di manovra, box sub 22, box sub 24, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un box auto sito al piano interrato dell'edificio sito in Via Marconi n 20 a Corigliano d'Otranto. L'ingresso ai box é privo di numero civico
Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (65,00), autobus (0,500), ferrovia (1,500), superstrada Lecce-Brindisi (30,00), tangenziale di Lecce (25,00).
Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale di Lecce (sufficiente), polizia di Stato a Maglie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), università UNISALENTO a Lecce (sufficiente), vigili del fuoco a Maglie (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di [REDACTED] - a firma di notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce in data 18/12/2014 - N. 559 DEL 9.01.2015 contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] Per il credito di € 533.913,60.
4.2.3. Altri oneri:
Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED] - a firma di Tribunale di Lecce in data 16/02/2021 trascritto a Lecce in data 12/03/2021 ai nn. n 8437 generale e n 6710 particolare.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
--	---------------

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

Cause in corso: I titoli abilitativi con i quali l'immobile è stato costruito (permesso di costruire n. 104/05 rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto il 16 giugno 2005, permesso di costruire in variante in corso d'opera n. 134/06 rilasciato dal medesimo comune di Corigliano d'Otranto in data 31 agosto 2006 e la successiva D.I.A. per modifiche interne presentata al Comune di Corigliano d'Otranto in data 7 maggio 2008) sono stati annullati con sentenza del Consiglio di Stato n. 3358 del 10.02 e 29.5 2009 ed il Comune ha ordinato la demolizione dell'opera.

La società costruttrice produceva poi istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, ma l'ufficio tecnico comunale comunicava la determinazione di diniego del permesso di costruire, sempre ai sensi dell'art. 36 del suddetto D.P.R. n. 380/2001. In data 04.05.2011 veniva riemessa ordinanza di demolizione.

Successivamente la società costruttrice produceva una istanza di esame ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001 e, a seguito di istruttoria, il Comune quantificava l'importo della sanzione pecuniaria dovuta a titolo di fiscalizzazione in complessivi € 1.395.046,80. A questi atti la [REDACTED] si opponeva ricorrendo al T.A.R. e contemporaneamente proponeva un autonomo giudizio dinanzi al giudice ordinario, per vedersi riconosciuto il risarcimento del danno derivante dall'annullamento dei permessi di costruire. Il Tribunale di Lecce condannava il Comune di Corigliano d'Otranto ed il Responsabile del settore tecnico al pagamento in favore della società della somma di € 1.395.046,80 a titolo di risarcimento danni, rinveniente dalla fiscalizzazione ex art. 38 del D.P.R. 380/2001. Il Comune proponeva appello avverso la Sentenza n. 282.18 del Tribunale di Lecce e con Delibera della Giunta Comunale n. 86 del 10.05.2018 dava esecuzione al provvedimento di fiscalizzazione ex art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, confermando l'importo stabilito e di voler procedere in via provvisoria, nelle more dell'emananda sentenza d'appello, alla compensazione fra l'importo di cui alla fiscalizzazione e quello portato dalla sentenza di primo grado del Tribunale di Lecce, trattandosi di somme di denaro certe, liquide ed esigibili, per quanto quelle relative al risarcimento danni ancora "sub iudice", salvi gli effetti dell'appello relativo.

Anche ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001,

in ogni caso la società dante causa si è obbligata al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

██████████ proprietario dal 26/02/2009 ad oggi con atto a firma di Notaio ██████████ in data 26/02/2009 ai nn. 19289 trascritto a Lecce in data 03/03/2009 ai nn. 5702 Nell'atto è specificato, a pag. 11, che "Il geometra ██████████ (il legale rappresentante della ██████████), nella qualità, in caso di definitiva declaratoria di illegittimità, si obbliga ai sensi dell'art. 38 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6.6.2001 n. 380) al pagamento della sanzione pecuniaria ivi prevista, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, in caso di interventi eseguiti in base a permesso annullato, in modo tale da ottenere, ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'art. 36 del T.U.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 104/05 per lavori di costruzione di un edificio residenziale condominiale composto da due corpi di fabbrica con n 3 piani fuori terra a destinazione residenziale e n 1 piano seminterrato ad uso autorimessa. intestata a società ██████████
██████████ Concessione Edilizia presentata in data 23/02/2005- n. prot. 1732 rilasciata in data 16/06/2005

P.E. n. 134/06 per lavori di progetto di variante al P.di C. n 104/05 del 16.06.2005 per la realizzazione di un edificio residenziale di n 3 piani fuori terra e n 1 piano seminterrato, previa demolizione di un fabbricato esistente intestata a società ██████████
██████████ Concessione Edilizia presentata in data 28/04/2006- n. prot. 3908 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 05/08/2008

P.E. n. per lavori di modifiche interne intestata a ██████████
██████████ D.I.A. presentata in data 07/05/2008

P.E. n. 377/2099 per lavori di cambio di destinazione d'uso da appartamento a ufficio intestata a ██████████ D.I.A. presentata in data 11/02/2009

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Corigliano D'ottranto -Lecce-, Via Guglielmo Marconi n 20..

Composto da costituito da un unico vano con accesso dalla rampa condominiale tramite portone in lamiera basculante posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20⁴

Identificato in catasto: intestata a ██████████ foglio 18 mappale 1815 subalterno 23, categoria C/6, classe 3, della superficie catastale di mq 20, posto al piano S1, -rendita: 37,18.

Coerenze: confina con: area di manovra, box sub 22, box sub 24, salvo altri.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,35.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha esaminato i valori forniti dal Sito Agenzia del Territorio ed ha applicato il metodo sintetico, tramite indagini di mercato effettuate in loco e su siti Internet, per reperire il valore al mq di immobili simili a quello oggetto della presente stima. In particolare si è tenuto conto della buona ubicazione all'interno del centro abitato di Corigliano d'Otranto, della facilità di accesso, dell'epoca recente di costruzione e della discreta qualità dei materiali.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Corigliano d'Otranto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito Osservatorio del mercato immobiliare, Siti Internet.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. box singolo	20	€ 9.900,00	€ 9.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.485,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 8.415,00

**Beni in Corigliano D'ottranto -Lecce- Via Guglielmo Marconi n 20.
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo sito in comune di Corigliano D'ottranto -Lecce-, Via Guglielmo Marconi n 20..
Composto da costituito da un unico vano con accesso dalla rampa condominiale tramite portone in lamiera basculante
posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19⁵**
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 18
mappale 1815 subalterno 24, categoria C/6, classe 3, della superficie catastale di mq 19,
posto al piano S1, - rendita: 35,33.
Coerenze: confina con: area di manovra, box sub 23, box sub 25, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un box auto sito al piano seminterrato dell'edificio sito in Via Marconi n 20 a Corigliano d'Otranto. L'ingresso ai box é privo di numero civico.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (65,00), autobus (0,500), ferrovia (1,500), superstrada Lecce-Brindisi (30,00), tangenziale di Lecce (25,00).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale di Lecce (sufficiente), polizia di Stato a Maglie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), università UNISALENTO a Lecce (sufficiente), vigili del fuoco a Maglie (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di [REDACTED] - a firma di notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce in data 18/12/2014 - N. 559 DEL 9.01.2015 contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] Per il credito di € 533.913,60.

- 4.2.3. *Altri oneri:*
Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED] - a firma di Tribunale di Lecce in data 16/02/2021 trascritto a Lecce in data 12/03/2021 ai nn. n 8437 generale e n 6710 particolare.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

Cause in corso: I titoli abilitativi con i quali l'immobile è stato costruito (permesso di costruire n. 104/05 rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto il 16 giugno 2005, permesso di costruire in variante in corso d'opera n. 134/06 rilasciato dal medesimo comune di Corigliano d'Otranto in data 31 agosto 2006 e la successiva D.I.A. per modifiche interne presentata al Comune di Corigliano d'Otranto in data 7 maggio 2008) sono stati annullati con sentenza del Consiglio di Stato n. 3358 del 10.02 e 29.5 2009 ed il Comune ha ordinato la demolizione dell'opera.

La società costruttrice produceva poi istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, ma l'ufficio tecnico comunale comunicava la determinazione di diniego del permesso di costruire, sempre ai sensi dell'art. 36 del suddetto D.P.R. n. 380/2001. In data 04.05.2011 veniva riemessa ordinanza di demolizione.

Successivamente la società costruttrice produceva una istanza di esame ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001 e, a seguito di istruttoria, il Comune quantificava l'importo della sanzione pecuniaria dovuta a titolo di fiscalizzazione in complessivi € 1.395.046,80. A questi atti la [REDACTED] si opponeva ricorrendo al T.A.R. e contemporaneamente proponeva un autonomo giudizio dinanzi al giudice ordinario, per vedersi riconosciuto il risarcimento del danno derivante dall'annullamento dei permessi di costruire. Il Tribunale di Lecce condannava il Comune di Corigliano d'Otranto ed il Responsabile del settore tecnico al pagamento in favore della società della somma di € 1.395.046,80 a titolo di risarcimento danni, rinveniente dalla fiscalizzazione ex art. 38 del D.P.R. 380/2001. Il Comune proponeva appello avverso la Sentenza n. 282.18 del Tribunale di Lecce e con Delibera della Giunta Comunale n. 86 del 10.05.2018 dava esecuzione al provvedimento di fiscalizzazione ex art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, confermando l'importo stabilito e di voler procedere in via provvisoria, nelle more dell'emananda sentenza d'appello, alla compensazione fra l'importo di cui alla fiscalizzazione e quello portato dalla sentenza di primo grado del Tribunale di Lecce, trattandosi di somme di denaro certe, liquide ed esigibili, per quanto quelle relative al risarcimento danni ancora "sub iudice", salvi gli effetti dell'appello relativo.

Anche ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, in ogni caso la società dante causa si è obbligata al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

██████████ proprietario dal 26/02/2009 ad oggi con atto a firma di Notaio ██████████ in data 26/02/2009 ai nn. 19289 trascritto a Lecce in data 03/03/2009 ai nn. 5702 Nell'atto è specificato, a pag. 11, che "Il geometra ██████████ (il legale rappresentante della ██████████), nella qualità, in caso di definitiva declaratoria di illegittimità, si obbliga ai sensi dell'art. 38 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6.6.2001 n. 380) al pagamento della sanzione pecuniaria ivi prevista, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, in caso di interventi eseguiti in base a permesso annullato, in modo tale da ottenere, ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'art. 36 del T.U.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 104/05 per lavori di costruzione di un edificio residenziale condominiale composto da due corpi di fabbrica con n 3 piani fuori terra a destinazione residenziale e n 1 piano seminterrato ad uso autorimessa. intestata a società ██████████
██████████ Concessione Edilizia presentata in data 23/02/2005- n. prot. 1732 rilasciata in data 16/06/2005

P.E. n. 134/06 per lavori di progetto di variante al P.di C. n 104/05 del 16.06.2005 per la realizzazione di un edificio residenziale di n 3 piani fuori terra e n 1 piano seminterrato, previa demolizione di un fabbricato esistente intestata a società ██████████
██████████ Concessione Edilizia presentata in data 28/04/2006- n. prot. 3908 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 05/08/2008

P.E. n. per lavori di modifiche interne intestata a ██████████
██████████ D.I.A. presentata in data 07/05/2008

P.E. n. 377/2099 per lavori di cambio di destinazione d'uso da appartamento a ufficio intestata a ██████████ D.I.A. presentata in data 11/02/2009

Descrizione **box singolo** di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Corigliano D'ottranto -Lecce-, Via Guglielmo Marconi n 20..

Composto da costituito da un unico vano con accesso dalla rampa condominiale tramite portone in lamiera basculante

posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19⁶**

Identificato in catasto: intestata a ██████████ foglio 18 mappale 1815 subalterno 24, categoria C/6, classe 3, della superficie catastale di mq 19, posto al piano S1, -rendita: 35,33.

Coerenze: confina con: area di manovra, box sub 23, box sub 25, salvo altri

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,35.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha esaminato i valori forniti dal Sito Agenzia del Territorio ed ha applicato il metodo sintetico, tramite indagini di mercato effettuate in loco e su siti Internet, per reperire il valore al mq di immobili simili a quello oggetto della presente stima. In particolare si è tenuto conto della buona ubicazione all'interno del centro abitato di Corigliano d'Otranto, della facilità di accesso, dell'epoca recente di costruzione e della discreta qualità dei materiali.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Corigliano d'Otranto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito Agenzia del Territorio, Siti Internet.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
C. box singolo	19	€ 9.405,00	€ 9.405,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.410,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 7.994,25

lunedì, 18 lug. 2022

il perito
Arch. Maria Letizia Monosi