



# TRIBUNALE DI LECCE

GIUDIZIO DI DIVISIONE IMMOBILIARE N. 2637/2016 R.G.C.

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO

ELABORATO PERITALE

Del: 07/11/2020



*Tecnico incaricato: Giampiero Lenti*  
*CF: LNTGPR65E08L776Z*  
*con studio in Vernole (Le) Vico Mundine, 1*  
*telefono: 0832891709*  
*email: giampierolenti@libero.it*  
*email (pec): giampiero.lenti@geopec.it*

**INDICE GENERALE**

<b>Lotto 1: Beni in VIA GUIDO CAVALCANTI N. 46 a LECCE (73100) LE, Italia.....</b>	<b>1</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>1</b>
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA .....</b>	<b>1</b>
<b>STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>1</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>2</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA .....</b>	<b>2</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE.....</b>	<b>2</b>
<b>ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI .....</b>	<b>2</b>
<b>CONFORMITA' IMMOBILE .....</b>	<b>2</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI. ....</b>	<b>3</b>
Attuali proprietari:.....	3
Proprietari precedenti:.....	3
<b>PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>3</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE.....</b>	<b>3</b>
Dettaglio delle fonti .....	3
<b>VALORE DEL LOTTO .....</b>	<b>4</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 .....</b>	<b>5</b>
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....</b>	<b>5</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto .....</i>	<i>5</i>
<i>Identificazione catastale .....</i>	<i>5</i>
<i>Descrizione sommaria .....</i>	<i>5</i>
<i>Descrizione dettagliata .....</i>	<i>6</i>

## **Lotto 1: Beni in VIA GUIDO CAVALCANTI N. 46 a LECCE (73100) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del villino, dependance e altri corpi di fabbrica abusivi, sito in VIA GUIDO CAVALCANTI N. 46 a LECCE (73100) LE, Italia.

#### **Identificazione catastale**

- ~~XXXXXXXXXX~~ nata Lecce il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/2; ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Lecce il ~~XXXXXXXXXX~~, nuda proprietà per 1/2; ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Monteroni di Lecce il 22/07/1951, usufrutto per 1/2, foglio 157, particella 174, (Catasto Fabbricati), categoria A73, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 mq, piano Via Guido Cavalcanti n. 46 piano terra, rendita € 557,77, coerenze e confini confina con detta Via, con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ e proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, salvo altri,

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zonelimitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile principale, attualmente ampliato e diviso in due unità, e la dependance sono occupati da tre famiglie e precisamente:

- 1) Una porzione dell'immobile principale dalla famiglia composta da ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, mentre la restante parte dalla famiglia di ~~XXXXXXXXXX~~ due figli
- 2) La dependance dalla famiglia composta da ~~XXXXXXXXXX~~ e due figli

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)

Iscrizione 06/04/2010, a favore di **Equitalia Lecce Spa Lecce** contro

..... e derivante da atto Equitalia spa

Importo ipoteca: € 69.308,76

Importo capitale: € 34.654,38

A firma di atto Equitalia Lecce Spa il 08/03/2010

Trascritto a Lecce il 06/04/2010 ai nn 2337

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di ..... Srl per il credito di € 44.872,59 oltre interessi e spese, contro ..... e derivante da atto giudiziario

A firma di notifica Ufficiali Giudiziari Corte D'Appello di Lecce il

Trascritto a Lecce il

### ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

**DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di Istituto d ..... srl contro ..... per sentirsi dichiarare l'inefficacia dell'atto di donazione per notar ..... del ..... trascritto al n. ..... con cui ..... ha donato alla famiglia ..... tra l'altro, 1/2 in nuda proprietà dell'abitazione in Lecce via Cavalcanti, p.t. vani 6 nel NCEU foglio 157 pc. 174.

A firma di Tribunale di Lecce il 07/02/2003

Trascritto a Lecce il ..... ai nn

**DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di ..... nato a ..... contro ..... per sentirsi dichiarare l'inefficacia dell'atto per notar ..... trascritto il ..... al n. ..... con cui ..... donava alla ..... tra l'altro, 1/2 in nuda proprietà dell'abitazione in Lecce Via Cavalcanti, p.t. vani 6 nel NCEU fg 157 pc. 174

A firma di notifica Tribunale di Lecce il 31/10/2003

Trascritto a Lecce il ..... ai nn 1

### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

regolarizzazione urbanistica per aggiornamento planimetria catastale

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: pratica catastale

- pratica catastale : € 700,00

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

demolizione porzioni abusive e definizione pratica condono edilizio

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: demolizione porzioni abusive e definizione pratica di condono edilizio

- demolizioni e definizione pratica condono edilizio: € 40.000,00

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI..

### Proprietari precedenti:

- ~~.....~~ Dal 27/02/1981, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di notaio ~~.....~~ il ~~.....~~, trascritto a Lecce il ~~.....~~ al n. ~~.....~~ di particolare. Con tale atto veniva trasferito nella quota di 1/2 indiviso il terreno in Lecce di are 10,00 distinto nel NCT al foglio 157 p.lla174
- ~~.....~~ c.f. ~~.....~~ Dal 27/02/1981, in forza di atto di compravendita a firma di notaio ~~.....~~ il ~~.....~~, trascritto a Lecce il ~~.....~~ al n. ~~.....~~ di particolare. Con tale atto veniva trasferito nella quota di 1/2 indiviso il terreno sito in Lecce di are 10,00 distinto nel NCT al foglio 157 p.lla174.

### Attuali proprietari:

- ~~.....~~ c.f. ~~.....~~ proprietaria per la quota di 1/2 dell'immobile in Lecce distinto nel NCEU al foglio 157 p.lla174
- ~~.....~~ c.f. ~~.....~~ usufruttuario per 1/2 e ~~.....~~ c.f. ~~.....~~, nuda proprietaria per 1/2 in forza di atto di donazione a firma di notaio ~~.....~~ il ~~.....~~, trascritto a Lecce il ~~.....~~ al n. ~~.....~~ di particolare. A margine risulta il seguente annotamento: n. ~~.....~~ del 10.04.2014 di INEFFICACIA nei confronti del f ~~.....~~ di ~~.....~~

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: pratica di condono n. 1537/1995 intestato a ~~.....~~ per la pratica di condono edilizio per lasanatoria di abusi edilizi  
Pratica presentata il 06/03/1995 al numero di protocollo 12523  
Rilasciata il 30/10/2020 al numero di protocollo

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Premesso che durante il sopralluogo si è potuto accertare la presenza di opere abusive in ampliamento all'immobile oggetto di condono edilizio, nonché di altri tre fabbricati abusivi (dependance, rustico e prefabbricato) la stima immobiliare si dovrà basare sulla determinazione del probabile valore di mercato della porzione di fabbricato oggetto dei condono edilizio, nello stato di conservazione e vetustà in cui si trova attualmente, al netto dei costi necessari per la demolizione delle parti abusive e non sanabili costruite nel corso degli anni.

In altri termini si dovrà redigere un vero e proprio computo di stima delle opere da demolire che non verrà riportato integralmente perchè di nessun interesse pratico ad esclusione della cifra totale che dovrà essere detratta dal valore di mercato della parte in corso di sanatoria; il tutto in modo da riportare l'immobile alla sua originaria consistenza.

Ed inoltre per la determinazione del probabile valore di mercato bisogna tener conto del mancato allacciamento alla rete e fognante cittadina, oltre al mediocre stato di conservazione in cui si trovano alcune opere, come ben si evince anche dall'allegata documentazione fotografica.

### Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliari che operano sul mercato locale

**VALORE DEL LOTTO**

Superficie coperta abitazione oggetto di condono edilizio: mq 178,00 circa	
Superficie coperta verande pertinenziali = mq 38,00 x 0,50 = mq 19,00	
Totale mq 197,00 x € 900,00 = € 177.300,00	
Valore medio ponderale intero	€ 177.300,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 150.705,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 40.700,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 110.000,00</b>

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

#### Identificazione catastale attuale

- [redacted] nata Lecce il [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] nata a Lecce il [redacted], nuda proprietà per 1/2; [redacted] nato a Monteroni di Lecce il [redacted] usufrutto per 1/2, foglio 157, particella 174, (Catasto Fabbricati), categoria A73, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 mq, piano Via Guido Cavalcanti n. 46 piano terra, rendita € 557, 77, coerenze e confini confina con detta Via, con proprietà Personè e proprietà Lazzari, salvo altri ,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra , è identificato al numero via Guido Cavalcanti n. 46. L'altezza utile interna è di variabile.

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Il fabbricato si trova ubicato all'interno del terreno completamente recintato con muratura di altezza variabile, interrotta sul fronte stradale da due aperture, di cui una carrabile, protette da portoni in mediocre stato di conservazione.

Tale lotto, della superficie di circa mq 1.060, risulta in parte pavimentato, in parte destinato a verde con piante ornamentali e nella parte retrostante solo con terreno vegetale.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile principale, oggetto di condono edilizio, ha subito delle modifiche interne e un ampliamento abusivo, in modo da ottenere due unità abitative distinte e separate, abitate rispettivamente dalla famiglia di [redacted] e dalla famiglia del figlio [redacted]

Inoltre esiste un'altra unità abitativa (dependance) occupata dalla famiglia dell'altra figlia [redacted], nonché un rustico posto sul confine retrostante del lotto e un prefabbricato in legno ubicato sul lato retrostante destro.

Tutti questi fabbricati, ad esclusione della porzione di immobile soggetto a condono edilizio, sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e quindi abusivi e non sanabili.

In particolare l'ampliamento retrostante dell'immobile originariamente oggetto di condono edilizio consiste nella realizzazione di un ampio vano retrostante destinato a cucina e ad un bagno adiacente, oltre a delle modifiche interne per l'accorpamento di vani facenti parte originariamente del fabbricato principale.

In tal modo, si ribadisce, sono state realizzate due abitazioni indipendenti:

- la prima, dove risiedono attualmente i coniugi [redacted] con [redacted], comprende la suddetta cucina, il bagno, il disimpegno e due camere da letto originariamente oggetto di condono edilizio;

- la seconda, oggetto di condono edilizio ed evidenziata in rosso sulla planimetria allegata, attualmente abitata dai coniugi [redacted] e [redacted] si compone di un ampio soggiorno, della cucina con annesso ripostiglio, di un disimpegno che conduce a una camera da letto e due servizi igienici.

Oltre a questo corpo di fabbrica principale sono stati realizzati sempre abusivamente:

- a) un secondo immobile (*dependance*), sul lato sinistro del terreno attualmente abitato dai coniugi *.....* e dai *.....* figli, sempre completamente abusivo e delimitato esternamente da una porzione di terreno recintato in parte coperto da tettoia in legno e dove è stato allocato anche un ripostiglio;
- b) un fabbricato allo stato rustico posto nella parte retrostante del lotto, con copertura precaria;
- c) un prefabbricato in legno, privo di qualsiasi autorizzazione, posto sul lato retrostante destro, di dimensioni pari a ml. 2.90x 3.95 circa.

## Descrizione dettagliata

### Strutture

*Strutture verticali, riferito a abitazioni*

- materiale: solaio latero-cementizio o copertura in legno;
- condizioni: a vista d'occhio sufficienti

*Strutture verticali, riferito a abitazioni*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni, riferito a tre abitazioni*

- condizioni: alcuni in mediocre ed altri in sufficiente stato di conservazione
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: alluminio o legno

*Infissi interni, riferito a tre abitazioni*

- tipologia: a battente
- condizioni: alcuni in buono ed altri in mediocre stato di conservazione
- materiale: legno tamburato

*Pareti esterne, riferito a tre abitazioni*

- materiale: muratura di spessore variabile
- condizioni: scarse
- rivestimento: intonaco
- coibentazione:

*Pavim. Interna, riferito a tre abitazioni*

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica o monocottura

## **Impianti**

*Elettrico, riferito a contatore unico con tre contatori di sottrazione*

- condizioni: da ristrutturare
- tensione:
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a abitazioni*

- conformità: non a norma
- recapito: pozzo nero comune alle tre unità abitative
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni:

*Idrico, riferito a tre abitazioni*

- conformità: non a norma
- alimentazione: pozzo abusivo non dichiarato
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni:

*Termico, riferito a abitazioni*

- condizioni:
- diffusori: termosifoni in alluminio o ghisa
- rete di distribuzione:
- alimentazione:
- tipologia: autonomo
- conformità: gpl

