

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000013/25

**Giudice Dr. Antonio Barbeta**  
Custode Giudiziario IVG Consorzio stabile

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE*

*con studio in Lecce (Lecce) via Luigi Sturzo n. 31*

*email: [dario.perrone@gmail.com](mailto:dario.perrone@gmail.com)*

**Beni in Lecce (Lecce) Via Michelangelo Schipa n. 20  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 14/18 di abitazione sita in Lecce (Lecce) via Michelangelo Schipa n. 20.

L'immobile risulta così composto:

- piano terra: atrio di ingresso, vano scala, deposito, w.c. e scoperto. E' presente inoltre un vano collegato con altra unità immobiliare.
- piano primo: vano scala, ingresso, tinello, pranzo, disimpegno, corridoio, cucina, bagno, w.c., lavanderia, 3 camere da letto, una veranda retrostante e tre balconi.

Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 350.

Identificato al catasto fabbricati:  
intestata a !

Foglio 228 mappale 243 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, superficie catastale Totale: 120 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte: 120 m<sup>2</sup>, composto da vani 5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 555,19.

**A.1. Torre vano scala piano  
solare:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: negozio al dettaglio (ottimo).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da in qualità di proprietario del bene.  
L'unità immobiliare risulta abitata dalla

**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:**

Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale a favore di

irma di FO in data 01/10/2004 ai nn. Rep. 6/11 trascritto a Lecce in data 08/10/2004 ai nn. Reg. Part. 29471, Reg. Gen. 39665 - Per accertare lo scioglimento della comunione che appartiene all'istante per 2/9 e per 7/9 ai convenuti..

Giudice Dr. Antonio Barbeta  
Curatore/Custode: IVG Consorzio stabile  
Perito: Ing. DARIO PERRONE

Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale a favore di

a firma di PU Tribunale in data 04/01/2024 ai nn. Rep. 6810 trascritto a Lecce in data 06/02/2024 ai nn. Reg. Part. 3945, Reg. Gen. 4575 - Per sentirsi ordinare lo scioglimento della comunione, tra l'altro, della casa in Lecce alla via Michelangelo Schipa Fg. 228 part. 243/5.

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:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di , a firma di P.U. Tribunale in data 18/05/2018 ai nn. Rep. n. 1913/2018 iscritto a Lecce in data 09/03/2021 ai nn. Reg. Part. 742, Reg. Gen. 7923

importo ipoteca: euro 30.000,00

importo capitale: euro 13.429,20

Iscrizione Concessione amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, contro

a firma di PU Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 20/10/2022 ai nn. Rep. 4088/5922 in data 20/10/2022 ai nn. 4658 Reg. Part., 39406 Reg. Gen.

importo ipoteca: euro 3.569.363,90

importo capitale: euro 1.784.681,95

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di

... a firma di P.U. Tribunale in data 11/01/2023 ai nn. Rep. n. 67/2023 iscritto a Lecce in data 21/07/2023 ai nn. Reg. Part. 2558, Reg. Gen. 27461

importo ipoteca: euro 25.000,00

importo capitale: euro 7.774,80

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore di

contro a firma di U.G. Corte di Appello di Lecce in data 11/10/2024 ai nn. Rep. 6024/2024 trascritto a Lecce in data 14/11/2024 ai nn. 34385 Reg. Part, 41175 Reg. Gen. - per il credito di Euro 34.522,51 oltre interessi e spese..

Pignoramento derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore di

contro a firma di U.G. Corte di Appello di Lecce in data 12/12/2024 ai nn. Rep. 7214/2024 trascritto a Lecce in data 15/01/2025 ai nn. 1108 Reg. Part, 1277 Reg. Gen. - per il credito di Euro 34.522,51 oltre interessi e spese..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Curatore/Custode: IVG Consorzio stabile  
Perito: Ing. DARIO PERRONE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le planimetrie dello stato dei luoghi del piano terra e del piano primo non corrispondono sufficientemente all'elaborato grafico assentito dall'ultimo titolo edilizio.

Le difformità si possono così riassumere:

- Piano terra: presenza di un vano deposito, di un w.c., di una porta nell'atrio di ingresso e di un vano collegato con altra unità immobiliare.

- Piano Primo: presenza di un vano cucina, di una veranda, di un ballatoio chiuso con vetrata e leggere difformità nella distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire e demolizione delle opere abusive.

Le irregolarità si possono sanare attraverso la demolizione delle opere abusive, la chiusura della porta nell'atrio di ingresso e la presentazione di una S.C.I.A. che fissi meglio le misure interne e la divisione delle unità immobiliari presenti a piano terra e primo.

demolizione opere abusive: € 52.000,00

Spese tecniche e istruttorie per SCIA: € 4.000,00

Oneri totali: € 56.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le planimetrie risultano difformi allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante Nuovo accatastamento una volta ripristinato lo stato conforme e conclusa la pratica edilizia

Spese tecniche più oneri: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

.....  
.....  
.....

Proprietari dal 01/04/2021 ad oggi in forza di denuncia di successione in data 01/04/2021 registrato a Uff. Reg. Lecce in data 29/03/2022 ai nn. 140738, Vol.88888/21 trascritto a Lecce in data 09/06/2022 ai nn. Part. 16860 Successione aperta per la morte di .....  
.....  
..... 2/9 venivano devoluti a .....  
..... a per 1/3 ciascuno.

6.2 **Precedenti proprietari:**

Proprietari da data antecedente il ventennio al 20/02/2011 in forza di atto di assegnazione con atto trascritto a Lecce in data 21/04/1983 ai nn. Part. 13360. L'immobile è pervenuto agli stessi in virtù di successione in morte (apertasi il 01/06/1982 Ufficio del Registro di Lecce den.7 Vol. 164 e Trascritta a Lecce il 21/04/1983 al n. 13360 di particolare. In virtù di trasferimento Decr. Trib. di Lecce del 30/06/2004 trascritto a Lecce il 07/07/2004 i diritti di 2/9 venivano trasferiti a

Proprietari dal 20/02/2011 al 01/04/2021 in forza di denuncia di successione in data 20/02/2011 registrato a Uff. Reg. Lecce in data 08/04/2011 ai nn. 918, Vol.9990/11 trascritto a Lecce in data 28/06/2011 ai nn. Part. 16259. Successione aperta per la morte di , i suoi diritti pari a 2/9 venivano devoluti al genitore e ai fratelli e ai fratelli ciascuno.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Autorizzazione Edilizia n.2991 del 09/02/1953** per lavori di Progetto di casa di abitazione con locali per magazzino a piano terreno in Lecce alle vie Schipa e Grande intestata a Autorizzazione edilizia presentata in data 02/02/1953 rilasciata in data 09/02/1953- n. prot. 2991. L'Agibilità è stata rilasciata in data 14/01/1956.  
**Autorizzazione Edilizia n. 36683 del 04/05/1960** per lavori di Completamento della sopraelevazione a piano primo secondo il Progetto approvato il 09/02/1953 intestata a . Autorizzazione edilizia presentata in data 09/12/1959- n. prot. 36683 rilasciata in data 04/05/1960. A seguito del completamento del piano primo non è stata rilasciata agibilità.

Descrizione **abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 14/18 di abitazione sito in Lecce (Lecce) via Michelangelo Schipa n. 20.

L'immobile risulta così composto:

- piano terra: atrio di ingresso, vano scala, deposito, w.c. e scoperto. E' presente inoltre un vano collegato con altra unità immobiliare.
- piano primo: vano scala, ingresso, tinello, pranzo, disimpegno, corridoio, cucina, bagno, w.c., lavanderia, 3 camere da letto, una veranda retrostante e tre balconi.

Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **350**.  
 Identificato al catasto fabbricati:  
 intestata a

Foglio 228 mappale 243 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, superficie catastale Totale: 120 m<sup>2</sup>.  
 Totale escluse aree scoperte: 120 m<sup>2</sup>, composto da vani 5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 555,19.

L'edificio è stato costruito nel anni 50/60 del secolo scorso.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,75 m.

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
 Curatore/Custode: IVG Consorzio stabile  
 Perito: Ing. DARIO PERRONE

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera (Delibere C.C. n.93 del 1983 e n.12 del 1989) e conformato ed aggiornato alle deliberazioni della G.R. N.7883/87 e N.6649/89 l'immobile è identificato nella zona B11 - Residenziali urbane dense

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi di nuova costruzione su lotti edificati ed interventi di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto dei seguenti indici:

I.f.f.= 4,0 mc/mq

Uf= 1,33 mq/mq

Hmax= 18,00 m

Rc= 0,50 mc/mq

Numero di piani= 4 + piano terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda coperta piano T	Sup. reale lorda	74,30	1,00	74,30
Superficie lorda coperta piano 1°	Sup. reale lorda	242,37	1,00	242,37
Scoperto piano T	Sup. reale lorda	14,90	0,10	1,49
Veranda P.I (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	7,87	0,30	2,36
Balcone 1 P.I (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	3,45	0,30	1,04
Balcone 2 P.I (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	3,45	0,30	1,04
Balcone 3 P.I (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	3,45	0,30	1,04
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>349,79</b>		<b>323,63</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti gettati in opera, condizioni: sufficienti.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:*

materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

A.1. Torre vano scala piano solare:

Sviluppa una superficie complessiva di circa 18,15 m<sup>2</sup>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell' immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare. Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare.it.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie lorda coperta piano T	74,30	€ 1.300,00	€ 96.590,00
Superficie lorda coperta piano 1°	242,37	€ 1.300,00	€ 315.080,99
Scoperto piano T	1,49	€ 500,00	€ 745,00
Veranda P.1 (Pertinenza di ornamento)	2,36	€ 900,00	€ 2.124,90
Balcone 1 P.1 (Pertinenza di ornamento)	1,04	€ 900,00	€ 931,50
Balcone 2 P.1 (Pertinenza di ornamento)	1,04	€ 900,00	€ 931,50
Balcone 3 P.1 (Pertinenza di ornamento)	1,04	€ 900,00	€ 931,50
	<b>323,63</b>		<b>€ 417.335,40</b>

- Valore corpo:	<b>€ 417.335,40</b>
- Valore accessori:	<b>€ 23.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 440.335,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 342.483,09</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con</b>			
<b>A</b>	<b>annesso torre vano scala piano solare.</b>	<b>350</b>	<b>€ 440.335,40</b>	<b>€ 342.483,09</b>

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 51.372,46**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 57.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 291.110,62**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 234.110,62**

Relazione lotto 001 creata in data 10/04/2025  
Codice documento: E067-25-000013-001

il perito  
Ing. DARIO PERRONE

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Curatore/Custode: IVG Consorzio stabile  
Perito: Ing. DARIO PERRONE

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Verbale di sopralluogo del 25.02.2025;
4. Visura catastale Fg. 228 part. 243 sub. 5;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Planimetria catastale Fg. 228 part. 243 sub. 5;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Autorizzazione Edilizia del 09.02.1953;
9. Elaborato grafico allegato alla A.E. del 09.02.1953 e conforme alla A.E. del 04.05.1960;
10. Istanza completamento sopraelevazione del 04.12.1959;
11. Autorizzazione Edilizia del 04.05.1960;
12. Tav.1: Rilievo Piante dello stato di fatto;
13. Dichiarazione di successione del 26.04.2011.



Google Earth

VISTE INTERNO P.T. ABITAZIONE – FG. 228 PART. 243 SUB. 5

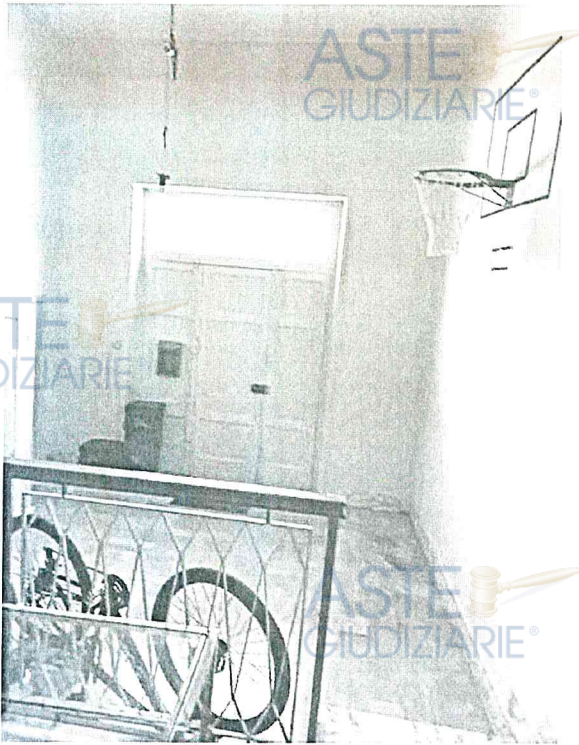


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

VISTE INTERNO P.1. ABITAZIONE – FG. 228 PART. 243 SUB. 5



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

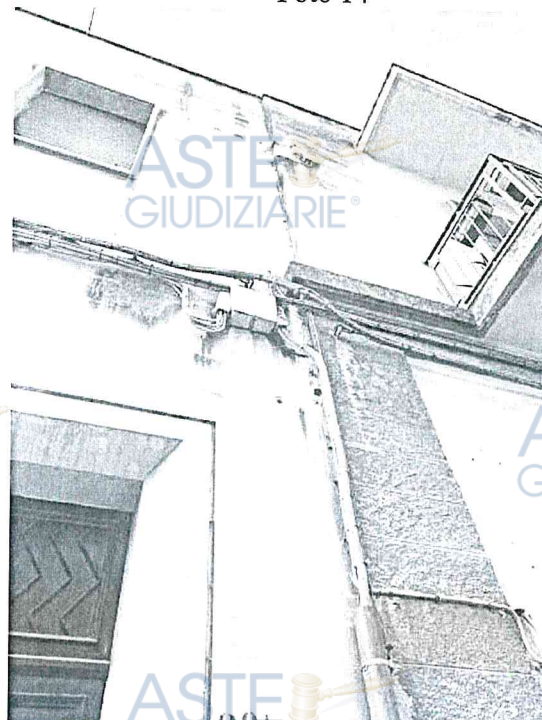


Foto 12

**PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO**

L'anno Duemilaventicinque, il giorno 25 del mese di febbraio il sottoscritto Dott. Ing. Dario Perrone, nominato Esperto per la relazione di perizia, dall'Ill.mo Giudice Dott. A. Barbeta:

- visto l'incarico assegnatomi

- previo avviso per PEC ai sig,ri ..... in qualità di  
conproprietari dell'immobile sito in Lecce via Michelangelo Schipa n.20 e  
identificato catastalmente al NCEU al Fg. 228 Part.IIa 243 sub. 5 - Abitazione

- alla presenza continua degli intervenuti :

- Dott. Ing. Dario Perrone, Esperto per la relazione di perizia;
- Per IVG Consorzio Stabile (custode giudiziario) *D. T. S. S. VALERIA GIULIO...*
- Il/la sig. ....

ho proceduto al sopralluogo dell'immobile oggetto di stima.

Durante l'incontro sono state verificate le planimetriche a disposizione con lo stato dei luoghi e infine sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici.

L'abitazione sita al piano T identificata al NCEU del comune di Lecce al al Fg. 228 Part.IIa 243 sub. 5 risulta alla data di oggi (25/02/2025)

*abitata... e...  
su dichiarazione... di disponibilità... di... parte del*

Nella qualità summenzionata, il/i Sig. ...., dichiara/no di  
essere pienamente cdotto/a di tutte le circostanze, di fatto e di luogo inerenti allo stato del  
bene immobile.

NOTE:

Durante il sopralluogo si è constatato che lo stato  
dei luoghi risulta differente rispetto alle planimetrie  
e disposizioni del C.T.U. per quanto:

- in accordo con il C.T.U. ha dato  
disposizione di procedere alla perizia per verificare  
con l'istruttoria del sopralluogo, necessari ad  
ulteriori misure dell'immobile. Il

di chiare inoltre di essere disponibile  
a fornire ogni informazione utile che consenta  
al Perito.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto  
come appresso.

Lecce, li 25/02/2025

Il CTU

Ing. Dario PERRONE



Per la Proprietà

IPV Consorzio Stabile  
