

---

**TRIBUNALE CIVILE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

.....  
**contro**  
.....

**N. Reg. Gen. 41/2022**

**Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: **Ing. Giovanni ERRICO**  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 111/B  
C.F. RRC GNN 85A22 B506A - P.Iva 04874580758  
con studio in Novoli (Lecce) Via S. Costa 4  
telefono: 328/6774447*

*tel/fax: 0832/711036  
PEC: [giovanni.errico@ingpec.eu](mailto:giovanni.errico@ingpec.eu)  
email: [giovanni.errico85@gmail.com](mailto:giovanni.errico85@gmail.com)*



**Beni in Aradeo – LE – Via G.Matteotti  
Lotto 001**

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

**A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 di beni relativamente a:**

- Opificio – edificio industriale al piano terra, primo e secondo, sito nel Comune di Aradeo, alla via G. Matteotti n. 131

**L'immobile è così costituito:**

A. – Opificio a piano terra, primo e secondo, di superficie lorda di mq. **248,50 coperti al piano terra, e mq. 1260,00 scoperti come area di pertinenza, mq 201,10 coperti al piano primo e mq 47,25 di terrazza praticabile , mq. 15,25 coperti al piano secondo e mq 185,85 di terrazza praticabile.**

L'immobile in oggetto è stato edificato presumibilmente nel ventennio compreso tra gli anni 20 e 40, si notano i tratti stilistici classici dell'epoca fascista, ed è circondato da uno scoperto di pertinenza..

**Identificato in catasto: NCEU di ARADEO ( LE )**

A. intestato a:

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Catasto fabbricati : foglio 7 particella 157 subalterno 3,**  
categoria D/1, - rendita: € 8.717,79.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

*Caratteristiche zona:* l'immobile in narrativa è edificato in una zona omogenea B2 dello strumento Urbanistico vigente nel Comune di Aradeo a ridosso del Centro Storico. Trattasi quindi di area fortemente edificata in cui c'è la quasi assenza di aree ancora edificabili. Semicentrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Caratteristiche zone limitrofe:* confinante con il Centro Storico.

*Attrazioni paesaggistiche:* presenza di aree boschive ad attrazione turistica e di numerosi edifici di pregio storico-artistico.

*Principali collegamenti (Km):* area residenziale in zona centrale, distante circa 0,5 km dal centro storico del Comune, presenza di mezzi pubblici, distante circa 15 Km dalla SS 101 e 15 Km dalla Città di Gallipoli.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è vuoto, risulta inutilizzato da almeno 30 anni e presenta un forte stato di abbandono e degrado.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

In base a quanto indicato in atti e negli aggiornamenti ipotecari eseguiti dal sottoscritto, ad oggi risulta:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: /



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 del 14/10/2004 – Registro Particolare 5352 Registro Generale 40744 P.U. Capasso Alberto Vladimiro Repertorio 62632/21181 del 07/10/2004 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- Iscrizione del 30/07/2012 – Registro Particolare 2138 Registro Generale 25458 P.U. Tribunale di Verona Repertorio 1318/2012 del 27/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Iscrizione del 19/04/2013 – Registro Particolare 1074 Registro Generale 11919 P.U. EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1392/7113 del 07/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO;
- Iscrizione del 06/05/2013 – Registro Particolare 1239 Registro Generale 13668 P.U. Tribunale di AOSTA Repertorio 874 del 21/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Iscrizione del 22/05/2013 – Registro Particolare 134 Registro Generale 15546 P.U. TRIBUNALE Repertorio 9144 del 12/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Iscrizione del 14/10/2013 – Registro Particolare 2751 Registro Generale 30481 P.U. EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1716/7113 del 07/10/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO;
- Iscrizione del 29/07/2015 – Registro Particolare 2343 Registro Generale 22103 P.U. SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. Repertorio 301/2015 del 22/07/2015 IPOTECA LEGALE ;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- 21/02/2022 – Registro Particolare 4652 Registro Generale 5846 P.U. UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 282/2022 del 27/01/2022 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 *Altri oneri: /*

4.2.4 *Altre limitazioni :*



### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale.**

Nonostante le accurate ricerche svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Aradeo, data l'epoca di costruzione del fabbricato, non risultano Pratiche Edilizie presentate per l'edificazione dello stesso.

La prima planimetria riportata al catasto risale al 1988.

Sono state invece recuperate due pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aradeo che sono rispettivamente la n. 40/07 e n. 89/07 con le quali si richiedeva di ristrutturare l'edificio in questione.

Dal punto di vista planimetrico, la situazione reale rispecchia quella riportata nella planimetria catastale, e rientra negli indici previsti nella zona di fabbricazione, pertanto, quanto ad oggi edificato risulta conforme allo strumento urbanistico vigente.

Nella pratica edilizia 40/07 si segnala inoltre la presenza di un **CERTICATO DI INAGIBILITA'** rilasciato dal Comune di Aradeo in quanto, già nel 2007, il fabbricato si presentava in un forte stato di abbandono.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

– redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 400,00**

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

**Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non evidenzia difformità.**

Dal punto di vista catastale, l'iscrizione nei registri presso il N.C.E.U. di Lecce risale all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e la planimetria allegata risulta conforme con lo stato attuale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € \_\_\_\_\_

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € \_\_\_\_\_



## 6. ATTUALI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Atto del 14/04/2005 Pubblico ufficiale Repertorio n. 15467 registrato in data -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12541.1/2005 Reparto  
PI di LECCE in atti dal 09/05/2005

### 6.2 Precedenti proprietari

dal 07/10/2004 al 14/04/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Atto del 07/10/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 62631 registrato in data - COMPRAVENDITA  
Nota presentata con Modello Unico n. 30199.1/2004 Reparto PI di LECCE in atti  
dal 18/10/2004

dal  
18/03/2004 al 07/10/2004 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000  
Atto del 18/03/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 59494 registrato in data - TRASFORMAZIONE  
DI SOCIETA' Trascrizione n. 21316.1/2004 Reparto PI di LECCE in atti dal  
21/07/2004

dal  
30/12/1999 al 18/03/2004 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000  
VOLTURA D'UFFICIO del 30/12/1999 Pubblico ufficiale ALBERTO CAPASSO  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 40822 registrato in data - RECUPERO NOTA  
TRASC. N. 4076/2000 Voltura n. 4526.1/2006 - Pratica n. LE0026589 in atti dal  
02/02/2006

dal  
30/12/1999 al 30/12/1999 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000  
Atto del 30/12/1999 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 40822 registrato in data - Prot. n.5374/1997  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione  
n. 4076.1/2000 Reparto PI di LECCE in atti dal 06/03/2000

al  
30/12/1999  
VARIAZIONE del 06/10/1999 in atti dal 06/10/1999 AMPLIAMENTO  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A07018.1/1999)  
dal 04/09/1996 al  
06/10/1999  
VARIAZIONE del 04/09/1996 in atti dal 04/09/1996 AMPLIAMENTO  
RISTRUTTURAZIONE (n. 13279.1/1996)  
dall'impianto al  
04/09/1996  
Impianto meccanografico del 30/06/1987



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato presumibilmente nel ventennio tra gli anni 20 e 40 del secolo scorso, e non presenta nessuna pratica edilizia di origine con cui è stato edificato.

Inoltre, nel 2007 il Comune di Aradeo rilasciava un **CERTICATO DI INAGIBILITA'** in quanto, già nel 2007, il fabbricato si presentava in un forte stato di abbandono.

Descrizione **Immobile a destinazione residenziale al piano terra**, di cui al punto A Piena proprietà per 1/1 dei beni relativamente a:

- Locale industriale al piano terra, primo e secondo, sito nel Comune di Aradeo, alla via Matteotti n.131;

Opificio a piano terra, primo e secondo, di superficie lorda di **mq. 248,50 coperti al piano terra, e mq. 1260,00 scoperti come area di pertinenza, mq 201,10 coperti al piano primo e mq 47,25 di terrazza praticabile, mq. 15,25 coperti al piano secondo e mq 185,85 di terrazza praticabile.**

L'accesso all'immobile in oggetto avviene da Via Matteotti al n 131.

L'appezzamento di terreno sul quale sorge l'immobile è di forma pressocche rettangolare e confina con il lato nord con la pubblica via, sul quale è presente il cancello d'ingresso, gli altri lati invece non confinano con pubbliche vie, ma con altri proprietà private.

L'immobile è situato al centro della zona, costruito in distacco su tutti e 4 i lati.

Il suddetto immobile era adibito a Centrale Enel con la trasformazione tra media e bassa tensione della corrente. Si notano gli stilemi classici che hanno caratterizzato il ventennio fascista, con cornici e fasce marcapiano sui prospetti in pietra leccese, e una planimetria piuttosto rettangolare.

Al piano terra sono presenti 6 vani della superficie simile, ( circa 25 mq ), e 2 sale più grandi ( circa 70 mq ), tutti quant con luce e aria diretta, in quanto dotati di porte o finestre che si affacciano sullo scoperto che circonda il fabbricato. Sul lato Ovest della struttura è presente il vano scala di collegamento al piano primo. Quest'ultimo, aveva un accesso anche dal lato esterno dell'immobile, mediante una rampa di scale scoperta, che però, come si vede dalle foto, è crollata.

E' inoltre presente un piccolo vano adibito a wc, ma con il solaio crollato.

Al primo piano sono presenti 4 stanze della superficie simile ( 25 mq ) e 2 più grandi ( 70 mq ).

In una delle sale più piccole è presente una cucina economica in muratura, ma anche questa parzialmente crollata. E' inoltre presente una terrazza a piano.

Da questo che rappresenta il vano cucina, riparte un'altra piccola scala che porta l secondo piano.

Qui troviamo un unico vano con un'apertura che da sulle taerrazze solari.

Come già evidenziato precedentemente, tutti i vani hanno luce e aria diretta, in quanto dotati di finestre, data l'ubicazione del fabbricato con affacci sui quattro lati.

Un altro aspetto molto importante è invece rappresntato dallo stato manutentivo dell' immobile stesso. Non è stato possibile datare con precisione l'epoca in cui è andata in disuso la centrale, ma probabilmente, sis stima chel'immobile è stao dismesso da almeno 40 anni. In questo periodo, con l'incuria che c'è stata, la struttura ha risentito negativamente dello scorrere del tempo. All'interno, l'impianto elettrico è stato copletamente sfilato, probabilmente perché rubato, gli infissi, quei pochi ancora presenti, sono in uno stato fatiscente ed anche la struttura portante e i solai presentano evidenti problemi statici, in quanto la struttura, presentandosi in uno stato di abbandono, è stata vittima di vandali che hanno contribuito certamente al degrado della struttura, e ad animali di vario genere, che all'interno hanno trovato un rifugio riducendo l'immobile ad una discarica.



## **Caratteristiche descrittive:**

### **Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Struttura portante in muratura in conci di tufo dello spessore 50 cm. Condizioni: la struttura presenta evidenti lesioni in alcuni maschi murari.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: coperture di tipo piano del tipo laterocementizio gettato in opera con travetti portanti metallici a doppia T, condizioni: Evidente stato di degrado, quasi allo stato fatiscente.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: conci di tufo, condizioni: pessime.

### **Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: battente , materiale: legno, condizioni: fatiscenti, la maggior parte degli infissi non sono presenti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: -, materiale: -, condizioni: infissi interni divelti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature in conci di tufo dello spessore 50 cm con intonaco civile, condizioni: fatiscenti
<i>Pavim. Esterna (componente edilizia):</i>	assenza di paviemntazione esterna
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimento in marmette di cemento, condizioni: fatiscenti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	inesistente rivestimento Vano scala : condizioni: pessime.

### **Impianti:**

<i>Citofonico (impianto):</i>	inesistente
<i>Condizionamento (impianto):</i>	inesistente
<i>Riscaldamento</i>	inesistente
<i>Elettrico (impianto):</i>	inesistente
<i>Fognatura (impianto):</i>	inesistente
<i>Idrico (impianto):</i>	inesistente
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: /
<i>Allarme (impianto):</i>	tipologia: /

*Acqua calda sanitaria (impianto):*inesistente



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO A:

### 8.1. Criterio di Stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Lo stato di manutenzione è fatiscente con i solai in grande stato di degrado e totale assenza di impianti.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili similari a quello da stimare al fine di creare un range di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio – Periodo: 1° Semestre 2022 – Provincia: Lecce; Comune: Aradeo, Fascia: Centrale – zona : B2 – CENTRO STORICO, CITTA` CONSOLIDATA che, relativamente alla tipologia Laboratori, propone prezzi di mercato compresi tra € 300,00/mq ed € 360,00/mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, le caratteristiche costruttive, la tipologia di finiture, nonché del suo stato di degrado attuale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'immobile suddetto, un valore unitario pari a **€ 210,00/mq** di superficie commerciale lorda. La superficie è stata calcolata attribuendo ai vani un adeguato coefficiente di riduzione in base alla destinazione d'uso.

Discorso analogo è stato fatto per l'area di pertinenza che circonda il fabbricato stesso. Come precedentemente detto, l'immobile ricade in zona B del vigente piano urbanistico presente nel Comune di Aradeo, e data la vastità del terreno si presta ad eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni sullo stesso.

Avendo effettuato le dovute indagini di mercato in loco, il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore unitario di **€ 180,00/mq** per il calcolo del valore del terreno.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Uffici del registro di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Aradeo, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del Mercato Immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Lecce, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.



**8.3. Valutazioni delle superfici**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff. Corr	Superficie eq. Mq
Piano terra	248,50	1,00	248,50
Piano primo	201,10	1,00	201,10
Piano secondo	15,25	1,00	15,25
Terrazza P1	47,85	0,10	4,87
Terrazza P2	185,85	0,10	18,58
		<b>TOTALE</b>	<b>488,30</b>

Valore Corpo : 488,30 mq X 210,00 €/mq = € **102.543,00**

Destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff. Corr	Superficie eq. Mq
Terreno edificabile	1260,00	1,00	1260,00
		<b>TOTALE</b>	<b>1260,00</b>

Valore Corpo : 1260,00 mq X 180,00 €/mq = € **226.800,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda eq.	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto e quota
A	<b>Locale industriale</b>	<b>488,30</b>	<b>€ 102.543,00</b>	<b>€ 102.543,00</b>
A	<b>Terreno edificabile</b>	<b>1260,00</b>	<b>€ 226.800,00</b>	<b>€ 226.800,00</b>
		<b>Totale</b>	<b>€ 329.343,00</b>	<b>€ 329.343,00</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **49.401,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€

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

€ \_\_\_\_\_

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ **400,00**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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:

€ 279.541,55

**8.6. Suddivisione del bene staggito**

In base alla disanima fatta precedentemente, tenendo in giusta considerazione le caratteristiche dell'immobile con la relativa disposizione planimetrica, risulta eventualmente divisibile la proprietà, lasciando comunque l'accesso all'immobile dalla via principale in quanto rappresenta l'unico accesso alla zona.

**8.7. Cambio di destinazione d'uso del bene**

In seguito agli accertamenti fatti presso i competenti uffici comunali, l'immobile oggetto della presente stima ricade in zona B dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Aradeo. Facendo riferimento alla NTA dello stesso Comune che danno indirizzo alle operazioni che si possono effettuare nelle zone comunali, il **cambio di destinazione d'uso dell'immobile è possibile**, ma rispettando quanto previsto nelle NTA che riporta la seguente dicitura : “tali zone ( B – Urbanisticamente definita ) sono destinate ad abitazioni, uffici, attrezzature di interesse collettivo e, in casi particolari a piccoli laboratori artigianali, purchè compatibili con gli edifici circostanti, e comunque tali da non creare molestia alle abitazioni contigue.”



***Allegati:***

1. Rilievo grafico dello stato dei luoghi eseguito dal CTU;
2. Visura Storica;
3. Visura Catastale;
4. Planimetria Catastale;
5. Rilievo fotografico eseguito dal CTU;
6. Certificato di Inabitabilità;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale;
9. Atto di provenienza immobili;
10. Nota di Iscrizione Ruolo;
11. Visura Ordinaria CC.I.AA;
12. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
13. Verbale di sopralluogo del 11/07/2022;
14. Verbale di sopralluogo del 23/11/2022;
15. Verbale di sopralluogo del 02/12/2022;
16. Nota spese;
17. Ricevute di pagamento per indagini svolte.

venerdì, 24 Marzo 2023

il perito  
***Ing. Giovanni Errico***

---

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA  
Perito: Ing. Giovanni ERRICO

