

**ON.LE TRIBUNALE DI LECCE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 704/2013**  
**G.E. Dott. Giancarlo Maggiore**

**Ill.mo Dott. Giancarlo Maggiore**  
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

**OGGETTO:** Proc. esecutiva immobiliare R.G. n.704/2013 - Integrazione istanza 02.12.2022 e **segnalazione attuale valore di mercato** immobili pignorati, già oggetto di stima nella perizia a firma dell'ing. Niccolò Marati depositata in data 14.10.2014.

Il sottoscritto ing. Mario Sarno, nominato quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n.704/2013 R.G., in sostituzione di altro perito,

PREMESSO

- che in data 02.12.2022 depositava istanza con la quale comunicava che *dal primo accesso al fascicolo d'ufficio, ha verificato che in atti vi è copia cartacea della perizia di stima del compendio immobiliare pignorato a firma dell'ing. Niccolò Marati, depositata in data 14.10.2014;*

- che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da immobili siti in Matino (LE) alla via G. Verga n.19 (Lotto unico) e consistono in:

- abitazione a piano terra, N.C.E.U. Foglio 3, part.IIa 1681, sub.2;
- garage a piano interrato, N.C.E.U. Foglio 3, part.IIa 1681, sub.1.

Tutto ciò premesso e ad integrazione della suddetta istanza del 02.12.2022

SEGNALA

- che, con riferimento al valore di mercato attribuito ai beni pignorati nella perizia di stima a firma dell'ing. Niccolò Marati depositata in data 14.10.2014, all'esito di indagini di mercato presso gli operatori del settore e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), rispetto ai relativi periodi di riferimento (2° semestre 2013 e 1° semestre 2022), ha riscontrato una riduzione dello stesso valore a causa di un calo delle quotazioni immobiliari nel Comune ove sono ubicati gli immobili;

- che nello specifico, secondo le valutazioni O.M.I. per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: MATINO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili, la quotazione riferita al 2° semestre 2013 (Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA, Codice di zona: D1, Microzona: 1, All.1) variava da un minimo di 600

€/mq. ad un massimo di 800 €/mq., mentre la quotazione riferita al 1° semestre 2022 (Fascia/zona: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE, Codice di zona: D2, Microzona: 0, All.2) va da un minimo di 500 €/mq. ad un massimo di 750 €/mq.;

- che per quanto sopra esposto, nell'ipotesi di poter attribuire il valore massimo delle suddette quotazioni così come stabilito dal precedente C.T.U., lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato debba essere ridotto ed attualizzato a 750 €/mq.

Pertanto, avuto riguardo agli accertamenti già effettuati dal precedente C.T.U. nella perizia di stima del 14.10.2014, al cui contenuto integralmente si rimanda per tutte le restanti valutazioni (stato di possesso, titolo di proprietà, vincoli ed oneri giuridici, verifiche tecniche - consistenza immobili, pratiche edilizie e relative conformità urbanistico-edilizie e catastali), il sottoscritto ritiene che il valore attualizzato debba essere applicato alla consistenza degli immobili (superficie commerciale pari a mq.244,75) così come calcolata dall'ing. Marati. Evidenziando in ogni caso che, come da incarico conferito, lo scrivente non ha ad oggi effettuato ulteriori indagini, sopralluoghi e/o accessi agli atti presso gli Enti preposti, in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

Ai fini della valutazione complessiva del Lotto unico pignorato, si riassumono i valori di vendita nella seguente tabella:

	VALORE PERIZIA DI STIMA 14.10.2014	VALORE ATTUALIZZATO
Quotazione O.M.I.	800 €/mq.	750 €/mq.
Consistenza (sup. commerciale)	244,75 mq.	244,75 mq.
Valore di mercato immobile	195.800,00 €	183.562,50 €
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale 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.	29.370,00 €	27.534,38 €
Oneri demolizione e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (come conteggiati nella perizia di stima 14.10.2014)	27.508,00 €	27.508,00 €
<b>Valore a carico della procedura</b>	<b>166.430,00 €</b>	<b>156.028,00 €</b>
<b>Valore a carico dell'acquirente</b>	<b>138.920,00 €</b>	<b>128.520,00 €</b>

Quanto innanzi in ottemperanza all'incarico conferito, riservando eventuali e/o ulteriori integrazioni e verifiche tecniche ove ritenute opportune dalla S. V. Ill.ma.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

All.1 - Risultato interrogazione: Anno 2013 - 2° Semestre

All.2 - Risultato interrogazione: Anno 2022 - 1° Semestre

Lecce, 15 gennaio 2023

Con osservanza  
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Mario Sarno

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: MATINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	680	L	2,1	2,9	L
Autorimesse	NORMALE	510	640	L	2,3	3	L
Box	NORMALE	475	600	L	2,2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1100	L	3	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: MATINO

Fascia/zona: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	570	L	1,9	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	335	405	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	400	460	L	2,1	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	660	900	L	2,8	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)