

TRIBUNALE DI BRINDISI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa al procedimento esecutivo promosso da:

**CURATELA DEL XXXXXXXX SRL**

**c/**

**XXX – XXX - SRL**

**R.G. ES. n.289/2017**  
**G.E. Dr. SALES Stefano**



data 12.06.2018

IL C.T.U.  
**Geom.Pasquale Vittorio CENTONZE**



Geom.Pasquale Vittorio Centonze P.zza Pio XII n.40 – 72025 San Donaci – BR – pag. 1



Premessa

Con ordinanza del 06.04.2018, in relazione al procedimento esecutivo n. 289/2017, promosso da CURATELA DEL FALLIMENTO XXX XXX SRL C/ XXX – XXX- SRL, il Giudice esecutore dott. Stefano SALES, nominava C.T.U. il sottoscritto geom. Pasquale Vittorio CENTONZE, iscritto nell'elenco dei CC.TT.UU., presso il Tribunale di Brindisi al n. 2359 e all'albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 1302, disponendo la comparizione per il giuramento, per il giorno 19.04.2018, per la formulazione dei quesiti e l'acquisizione degli atti relativi a detto procedimento.

Il sottoscritto in detta data, espletava le formalità di rito (prestava giuramento) ed acquisiva copia del verbale medesimo e relativi atti inerenti alla procedura. In tale circostanza venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti, così riassunti:

Provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, del c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A.R., AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO P.E.C. AL CREDITORE PROCEDENTE E ALL'AUSILIARIO DEL G.E. OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

**1a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Eseguia altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica-architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

**1b.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e n. 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della legge Regione Puglia n. 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

**1c.** accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

**1d.** all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del Giudice ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

**2.** Attraverso il software online TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net s.p.a. Con accesso diretto dal sito ufficiale del Tribunale ([www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)) alla pagina "Area periti-perizia telematica", o altro software compatibile con altro con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.- indicando:

**2a.** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (citta, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

**2b.** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

**2c.** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

**2d.** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli.

**2d1.** Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge ecc.).

**2d2.** Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

**2d3.** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

**2e.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc., e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "indicazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza utile interna, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusura orizzontale di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane ed avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del D.P.R. n. 138/1998;

**2f.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (esempio posti auto comuni, giardino ecc.);

**2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq, del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell'acquirente;

8) il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**2h.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3** alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto e almeno una foto interna per ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della

Concessione o Licenza Edilizia e atti di Sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegli altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle P.E.C. di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazioni di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**

4 depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di non allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipo-catastale, ecc.) entro 60 gg a partire da oggi mediante l'invio al Tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico;

5 depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 D.L. n. 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico, una più facile consultazione della medesima in udienza;

6 depositi altresì due CD ROM o DVD rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:

1^ cartella (nome cartella PERIZIA + ALLEGATI), contenente i files in formato pdf della relazione di perizia e di tutta la documentazione ad essa allegata;

2^ cartella (nome cartella : DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul web:

a. perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia . doc);  
b. una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella : LOTTO A, LOTTO B ecc...). contenente la documentazione per la pubblicità e precisamente:

- perizia in formato pdf già oscurata dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore, confinanti e precedenti proprietari (perizia oscurata pdf);

- foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 KB (nome files: foto 1A. Jpg Foto 2A. JPG, ecc.);

- Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore e confinanti.

7. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo P.E.C., nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e allegli all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti, che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

10. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate, devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile telematico.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il C.T.U. dovrà estrarre ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo informatico.

**Il consulente tecnico garantirà la propria assistenza al professionista delegato** per verificare l'attuale situazione dello stato dei luoghi e se sono intervenute delle modifiche dalla data della relazione tecnica al momento del sopralluogo (es. espropriazione, lottizzazione, modifica della destinazione urbanistica, ecc.)



### Inizio delle operazioni peritali

Previa acquisizione degli atti inerenti gli immobili oggetto di perizia, il sottoscritto, analizzato l'atto di pignoramento, inviava avvisi scritti effettuati con lettere raccomandate A.R., spedite in data 08.05.2018, rispettivamente alla parte debitrice ed alla parte procedente, comunicando data e ora di inizio delle operazioni peritali.

In data 21.05.2018, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di perizia, alla data e ora stabilita, constatando l'assenza della parte esecutata, procedeva alle operazioni, metriche e fotografiche concludendo detti rilievi alle ore 13,00, redigendo verbale firmato unicamente dal sottoscritto.

La seguente perizia è finalizzata alla determinazione del valore venale di un comprensorio di lotti edificatori oggetto di esecuzione immobiliari.

## LOTTO 1

### 1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 678, esteso are 18,25, R.D. € 14,14, R.A. € 5,66, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano. Detto lotto, ha un prospetto di circa ml 183,00, con una profondità media di circa ml. 10,00. Prospetta su strada di lottizzazione asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.



### 3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini H x 0,5; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

### 6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa,

risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

## 7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA



### 7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

### 7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$



$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a



confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 1.825 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 182,500,00$$

## 8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, concorre alla formazione di n. 13 suoli edificatori, unitamente a parte della confinante particella 363 (di proprietà diversa) previo frazionamento, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L., .

## LOTTO 2

### 2.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 810, esteso are 19,61, R.D. € 15,19, R.A. € 6,08, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 2.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma ad "L" e prospetta a Sud, ad Ovest e a Nord, su strade di P. di L. rispettivamente per circa ml 53,00; circa ml 50,00 e circa ml 53,00. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.



Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.



### 2.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 2.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 2.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.



## 2.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.



## 2.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

### 2.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



### 2.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)



### 2.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:



$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$



$\Sigma V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\Sigma p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:



$$V = mq \ 1.961,00 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 196.100,00$$

che si approssima ad **€ 196.000,00**

## 2.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, concorre alla formazione di n. 6 suoli edificatori, previo frazionamento, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L., .

## LOTTO 3

### 3.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 811, esteso are 3,30, R.D. € 2,56, R.A. € 1,02, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 3.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Sud e ad Ovest con il lotto 2, descritto in precedenza, e a Nord con strada di P. di L. per circa ml 13,00. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura



bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.



### 3.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 3.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 3.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.



### 3.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.



### 3.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 3.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



#### 3.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)



#### 3.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:



$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$



$\Sigma V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\Sigma p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 330,00 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 33.000,00$$

### 3.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, concorre alla formazione di n. 1 suolo edificatorio, già frazionato con tipo del 03.04.2009, n. 81530.1/2009, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..

## LOTTO 4

### 4.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 812, esteso are 3,30, R.D. € 2,56, R.A. € 1,02, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 4.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Sud con il lotto 2 già descritto, ad Ovest con il lotto 3 e a Nord con strada di P. di L. per circa ml 13,00. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura



bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.



#### 4.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 4.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 4.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.



#### 4.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.



#### 4.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 4.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



##### 4.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)



##### 4.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:



$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$



$\Sigma V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\Sigma p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 330,00 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 33.000,00$$

#### 4.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, concorre alla formazione di n. 1 suolo edificatorio, già frazionato con tipo del 03.04.2009, n. 81530.1/2009, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..

### LOTTO 5

#### 5.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 782, esteso are 3,00, R.D. € 8,37, R.A. € 2,87, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

#### 5.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Sud e ad Ovest con il lotto 14, ad Est con il lotto 6 e a Nord con strada di P. di L. per circa ml 12,00. Detta viabilità si presenta



asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.



### 5.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 5.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.



### 5.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del



22.11.2017, n. 32.

### 5.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

### 5.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 5.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

#### 5.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

#### 5.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{n} p_x$$

$\Sigma p$

$\Sigma V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\Sigma p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 300,00 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 30.000,00$$

#### 6.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo del 16.10.2007, n. 252313.1/2007 concorre, unitamente al lotto n. 5, alla formazione di n. 1 suolo edificatorio, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO 6

#### 6.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 783, esteso are 3,00, R.D. € 8,37, R.A. € 2,87, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

#### 6.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro



urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Sud con il lotto 14, ad Ovest con il lotto n. 5, ad Est e a Nord con strada di P. di L., rispettivamente per circa ml 12,00 e per circa ml 25. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.

### 6.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 6.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 6.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.



### 6.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

### 6.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA



#### 6.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



#### 6.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

#### 6.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:



$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$



$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

per tanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 300,00 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 30.000,00$$

#### 6.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo del 16.10.2007, n. 252313.1/2007 concorre, unitamente al lotto n. 6 (di seguito descritto) alla formazione di n. 1 suolo edificatorio, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..

### LOTTO 7

#### 7.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 826, esteso are 4,17, R.D. € 11,63, R.A. € 3,98, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

#### 7.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da



via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Nord con lotto n. 8, ad Ovest con il lotto 16 (di seguito descritto) a Sud e ad Est con strada di P. di L., rispettivamente per circa ml 27,00 e per circa ml 15,45. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona completamente pianeggiante.

### 7.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 7.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.



#### 7.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 7.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

#### 7.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 7.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

##### 7.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

##### 7.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il



valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq 417,00 \times € 100,00 = € 41,700,00$$

che si approssima a **€ 42.000,00**

## 7.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo n. 270519.1/2009 del 05.11.2009, concorre, alla formazione di n. 1 suolo edificatorio, come riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..

## **LOTTO 8**

### 8.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 825, esteso are 3,50, R.D. € 9,76, R.A. € 3,34, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

## 8.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Nord con lotto n. 9, ad Ovest con il lotto 16 (di seguito descritto) a Sud con lotto n. 7 e ad Est con strada di P. di L., per circa ml 13,00. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

## 8.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini  $H \times 0,5$ ; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.



Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 8.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 8.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 8.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

### 8.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 8.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

#### 8.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 8.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 350,00 \times \text{€} \ 100,00 = \quad \quad \quad \text{€} \ 35.000,00$$

### 8.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo n. 270519.1/2009 del 05.11.2009, concorre, alla formazione di n. 1 suolo edificatorio, come riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..

**LOTTO 9**

### 9.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento



Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 821, esteso are 6,44, R.D. € 17,96, R.A. € 6,15, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 9.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Nord con la particella n. 803, del foglio 53, ad Est con strada di P. di L. per circa ml 24,00, a Sud con lotto n. 8 e ad Ovest con lotto n. 16. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 9.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini H x 0,5; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;



Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 9.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 9.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 9.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

#### 9.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 9.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

##### 9.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)



### 9.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 644,00 \times \text{€} \ 100,00 = 66.400,00$$

che si approssima a **€ 66.000,00**

### 9.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo n. 188340.1/2009 del 21.07.2009, concorre alla formazione di n. 2 suoli edificatori, come riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..



## LOTTO 10

### 10.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 814, esteso are 20,35, R.D. € 56,75, R.A. € 19,44, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 10.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma rettangolare e confina a Nord e ad Ovest con strada di P. di L., rispettivamente per circa ml 82,50 e ml 24,50 a Sud con lotto n.15, ad Est con la particella n. 880, del foglio 53. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 10.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini H x 0,5; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame, risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 10.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 10.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 10.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

#### 10.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 10.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

### 10.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 10.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 2.035,00 \times \text{€} \ 100,00 = \quad \quad \quad \text{€} \ 203.500,00$$

### 10.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo n. 81530.1/2009 del 03.04.2009, concorre alla formazione di n. 6 suoli edificatori, come riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L.



## LOTTO 11

### 11.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 876, esteso are 5,21, R.D. € 4,04, R.A. € 1,61, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 11.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma pressoché quadrata, confina a Nord con lotto n.19, a Sud e ad Est, con strada di P. di L., rispettivamente per circa ml 25,50 e ml 17,00, ad Ovest con il lotto n. 12, di seguito descritto. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 11.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini H x 0,5; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame, risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 11.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 11.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 11.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

#### 11.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 11.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

### 11.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 11.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = \text{mq } 521,00 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 52.100,00;$$

che si approssima a € **52.000,00**

### 11.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, già frazionato con tipo n. 146460.1/2012 del 10.10.2012, concorre alla formazione di n. 1 suoli edificatorio, come riportato negli elaborati grafici di cui al vigente P. di L..



## LOTTO 12

### 12.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 806 (parte) estesa are 10,82, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 12.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è destinato a lotto edificatorio, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi, facente parte della citata lottizzazione.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del centro urbano.

Detto lotto, ha una forma pressoché rettangolare, confina a Nord ed Ovest con lotto n.19, a Sud con strada di P. di L. per circa ml 56,00 e ad Est con lotto n.11. Detta viabilità si presenta asfaltata, dotata di marciapiedi su ambo i lati, impianto di pubblica illuminazione, fognatura bianca e fognatura nera.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 12.3) Inquadramento urbanistico, titoli abilitativi delle opere attuate e stato di possesso

Il lotto, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono state eseguite in forza di Permesso di Costruire n. 191/2007, di cui alla pratica edilizia n. 76/2006, prot. n. 16540.

Indici urbanistici di zona:

Iff. mc/mq 3,00;

R.C. 50%;

Hmax 7,50;

Distanza dai confini H x 0,5; con un minimo di ml 5,00;

Distanza dai fabbricati = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5, con un minimo di ml 10,00;

Distanza dai cigli stradali perimetrali alla maglia ml 5,00;

Verde condominiale min. 25% del superficie fondiaria;

Parcheggi 1 mq/10 mc di costruzione.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto in esame, risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 12.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 12.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 12.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, il lotto riportato sul foglio di mappa, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

### 12.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 12.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i

valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



### 12.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 12.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$



$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 100,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 1.082,00 \times \text{€} \ 100,00 = \text{€} \ 108.200,00 ;$$

che si approssima a **€ 108.000,00**



### 12.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla



presente, sarà frazionato dalla p.lla madre 806 estesa nell'intero are 23,59 ( edificabile per una superficie mq 1.082 e per i restanti mq 1277, da sottoporre a nuova lottizzazione, di cui si dirà di seguito, alla descrizione del lotto n. 19).

Occorre precisare che il lotto n. 12 concorrerà alla formazione di n. 2 suoli edificatori già individuati nel P. di L..

I lotti di seguito descritti, oggetto di pignoramento, pur ricadendo nella medesima zona urbanistica C, sotto-zona C/2, fanno parte di un comprensorio, il cui piano attuativo (P.di L.) come riportato nel C.D.U. allegato, risulta decaduto, per cui al fine di rendere nuovamente edificatori tali lotti, occorrerà ripresentare un nuovo piano di lottizzazione convenzionata, da sottoporre all'approvazione del Comune di Mesagne.

## LOTTO 13

### 13.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 5.028,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalle particelle 691, estesa are 16,53, vig. cl.2, R.D. € 34,15, R.A. € 12,81 e particella 679, estesa are 33,75, sem. cl.1, R.D. € 26,15, R.A. € 10,46, in testa a XXX SRL, con sede in XXX, prop. 1/1.

### 13.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato a ridosso del complesso parrocchiale "San Giovanni Paolo II".

Detto lotto, ha una forma irregolare, confina a Nord con la particella 842, ad Ovest con la particella 693, ad est con la particella 41 e a Sud con la particella 676.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 13.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C"



sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

La zona circostante il lotto in esame, è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria. Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 13.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 13.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 13.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

#### 13.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 13.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



### 13.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 13.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 30,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 5.028 \times \text{€} \ 30,00 = \text{€} \ 150.840,00$$

che si approssima a **€ 151.000,00**

### 13.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.



## LOTTO 14

### 14.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 5.289,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 781, estesa are 43,17, vig. cl.1, R.D. € 120,40, R.A. € 41,25, particella 692, estesa are 8,94, vig. cl.2, R.D. € 18,47, R.A. € 6,93, particella 702, estesa are 0,78, sem. cl.1, R.D. € 0,60, R.A. € 0,24, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

### 14.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, è ubicato tra il complesso parrocchiale "San Giovanni Paolo II" e la clinica privata "Residenza Villa Bianca"

Detto lotto, ha una forma a "L", confina a Nord, ad Ovest, ad Est e a Sud con strade di piano di lottizzazione.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 14.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

La zona circostante il lotto in esame, pur contornata da strade in terra battuta, è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 14.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 14.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997, R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.



#### 14.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

#### 14.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA



##### 14.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



##### 14.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

##### 14.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:



$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$



$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

per tanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 35,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 5.289,00 \times \text{€} \ 35,00 = \text{€}185.115,00$$

che si approssima a **€ 185.000,00**

#### 14.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.

### **LOTTO 15**

#### 15.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 2.035,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 813, estesa are 20,35, vig. cl.1, R.D. € 56,75, R.A. € 19,44, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

#### 15.2) Descrizione dello stato dei luoghi



L'immobile è ubicato a ridosso della strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, ha una forma regolare rettangolare, confina a Nord con il lotto 10, ad Ovest e a Sud con strade di piano di lottizzazione, ad Est con la p.lla 880.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 15.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

Detto lotto è contornato per due lati da strade in terra battuta. La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 15.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 15.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

### 15.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

### 15.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA



### 15.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

### 15.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 15.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di



zona pari ad €/mq 35,00per

cui si ha:

$$V = mq \ 2.035,00 \times \text{€} \ 35,00 = \text{€} \ 71.225,00$$

che si approssima a **€ 71.000,00**



### 15.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.



## LOTTO 16

### 16.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 1.671,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 808, estesa are 16,71, vig. cl.1, R.D. € 46,60, R.A. € 15,97, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop. 1/1.

### 16.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, ha una forma pressochè rettangolare, confina a Nord, Sud ed Ovest, con strade di piano di lottizzazione, ad Est con la p.lla 803 e lotti 7-8-9.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 16.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

Detto lotto è contornato per due lati da strade in terra battuta. La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.



Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 16.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 16.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997, R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 16.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

#### 16.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 16.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

##### 16.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)



### 16.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:


$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 35,00

per cui si ha:


$$V = mq \ 1671,00 \times \text{€} \ 35,00 = \text{€} \ 58.485,00$$

che si approssima a **€ 58.000,00**

### 16.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.

**LOTTO 17**



### 17.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 517,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, particella 701, estesa are 5,17, sem. cl.1,



R.D. € 4,01, R.A. € 1,60, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F.XXX, prop. 1/1.



#### 17.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, ha una forma pressochè triangolare, confina a Nord ed Ovest con canale, Sud con strada di piano di lottizzazione, in tout-venant di cava, ad Est con strada di piano, non ancora realizzata.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

#### 17.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

Detto lotto è contornato per un lato da strada in terra battuta, per gli altri due lati da canale e strada di piano. La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

#### 17.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 17.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.



#### 17.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto



lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

## 17.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA



### 17.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

### 17.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 17.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$



$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;



$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 35,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 517,00 \times \text{€} \ 35,00 = \text{€} \ 18.095,00$$

che si approssima a **€ 18.000,00**

### 17.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.

## LOTTO 18

### 18.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 2.748,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalle particelle 673, estesa are 8,18, vig. cl.2, R.D. € 16,90, R.A. € 6,34 e 703 estesa are 19,30, vig. cl.2, R.D. € 39,87, R.A. € 14,95, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop.1/1.

### 18.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA " l'accesso a detto lotto, attualmente e pedonale, poiché, pur frazionata dal punto di vista catastale la relativa strada di piano, di fatto non è stata realizzata.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, ha una forma pressoché rettangolare, confina a Nord con le particelle 672 e 704, a Sud con le particelle 674 e 705, ad Est con p.lle 770 e 767. Le strade di piano di lottizzazione, sia pur frazionate, non sono state ancora realizzate.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.



### 18.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 18.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 18.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

### 18.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

### 18.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 18.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.



### 18.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 18.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 25,00

per cui si ha:

$$V = \text{mq } 2.748,00 \times \text{€ } 25,00 = \text{€ } 68.700,00$$

che si approssima a **€ 68.500,00**

### 18.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.



## LOTTO 19



### 19.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 1.700,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 806 (parte) estesa are 12,77; p.lla 800 estesa are 4,14, sem 1°, R.D. € 3,21, R.A. € 1,28 e p.lla 801 are 00.09, sem 1°, R.D. € 0,07, R.A. € 0,03, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop. 1/1.



### 19.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso da via da denominarsi.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, ha una forma ad "L", confina a Nord con la p.lla 740 a Sud con lotti 11-12 e strada di piano; Ovest, con canale ad Est con strada di piano.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.



### 19.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

Detto lotto è contornato per due lati da strade di P di L. di cui una in terra battuta, l'altra (lato Est) è regolarmente asfaltata e dotata di opere di urbanizzazione primaria.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.



### 19.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato



ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

#### 19.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 19.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

#### 19.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

##### 19.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

##### 19.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

##### 19.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.



Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V p_x}{\sum p}$$



$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 35,00

per cui si ha:

$$V = mq \ 1.700,00 \times \text{€} \ 35,00 = \quad \quad \quad \text{€} \ 59.500,00$$

#### 19.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.

### LOTTO 20

#### 20.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Suolo esteso mq 404,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 761 estesa are 2,77, sem 1° R.D. € 2,15, R.A. € 0,86; p.lla 762 estesa are 1,10, sem 1°, R.D. € 0,85, R.A. € 0,34 e p.lla 793 are 00.17, sem 1°, R.D. € 0,13, R.A. € 0,05, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop. 1/1.

#### 20.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna,



in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso dalla detta Via.

Il comprensorio in cui è inserito il lotto di che trattasi, ha una forma ad rettangolare, di dimensioni pari a circa ml 4,50 x ml 90,00, confina a Nord con la p.lla 738 e p.lla 758 a Sud con la p.lla 760 e ad Est con p.lla 792.

Nello stato di fatto, si presenta come seminativo incolto, in zona pianeggiante.

### 20.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

Il lotto in esame, secondo il PRG vigente, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006, attualmente decaduto.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX – SRL.

### 20.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

La provenienza del bene di che trattasi è riportata dettagliatamente nel certificato ipotecario speciale, allegato al pignoramento.

### 20.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

### 20.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto terreni, le particelle che compongono detto lotto, riportate sul foglio di mappa 53, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi.

### 20.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 20.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai

valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, oltre ad informazioni pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali, regolarmente resi pubblici relativamente a beni siti nel medesimo territorio, ubicati nelle medesime zone; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione dei vincoli, della posizione della forma e di quant'altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

### 20.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale (Norma UNI 1075; D.P.R. N. 138/98.)

### 20.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, che possano soddisfare le medesime categorie di utenti e di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$

$\sum V$  = somma dei valori (di mercato dei beni simili presi a confronto);

$\sum p$  = sommatoria aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima;

pertanto si è ritenuto congruo assumere il prezzo della superficie commerciale media di zona pari ad €/mq 10,00

per cui si ha:



$$V = mq \ 404,00 \times \text{€} \ 10,00 = \text{€} \ 4.040,00$$

che si approssima a **€ 4.000,00**

### 20.8) DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene in esame, attualmente non è divisibile poiché è subordinato a nuovo studio di piano di lottizzazione convenzionata, da approvarsi a cura del Comune di Mesagne.



## LOTTO 21

### 21.1) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Cabina elettrica sita in Mesagne, censita in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 875, categ. D/1 rendita € 22,50, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop. 1/1.

### 21.2) Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale Mesagne-Torre S. Susanna, in contrada "SANT'ANTONIO DA PADOVA" con accesso dalla detta Via.

L'immobile è costituito da una struttura prefabbricata delle dimensioni di circa mt. 2,50x3,00 ed insiste su un piccolo lotto di pertinenza delle dimensioni di circa ml. 4,80x6,00 è dotata di infisso d'ingresso metallico e griglie di areazione in metallo. Il lotto confina a Nord con il lotto 19, a Sud ed a Ovest con il lotto n. 12 ad Est con strada di P.di L., allo stato attuale, la costruzione presenta evidenti segni di mancate opere di manutenzione ordinaria.

### 21.3) Inquadramento urbanistico e stato di possesso

La struttura in esame, ricade in zona urbanistica di espansione "C" sottozona C/2, detto lotto è stato inserito nell'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione denominato "SANT'ANTONIO DA PADOVA" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, 36 del 2006.

Dalla nota di trascrizione e dal certificato ipo-catastale, allegati al fascicolo di pignoramento, il lotto risulta in possesso della XXX – XXX



– SRL.

#### 21.4) Provenienza del bene oggetto di pignoramento

Il bene oggetto della presente perizia è stato realizzato da XXX s.r.l., con XXX, prop. 1/1., in forza di regolare permesso di costruire.

#### 21.5) Vincoli e gravami

Sul bene esecutato, grava pignoramento reg.to a Brindisi R. G. al n. 17997 R.P. 14114 del 22.11.2017, n. 32.

#### 21.6) Situazione catastale

In Agenzia del Territorio di Brindisi, catasto urbano, gli atti sono conformi allo stato dei luoghi.

### 21.7) VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

#### 21.7.1) Fonti di informazione utilizzate per la stima

Per ottenere i parametri di riferimento di base per la stima dei beni in esame, si è attinto ai valori di mercato generati dalla compravendita di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima; adeguando e ponderando i valori registrati, correggendo i valori in funzione delle caratteristiche costruttive.

#### 21.7.2) Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata ottenuta mediante il criterio della stima sintetico-comparativa.

#### 21.7.3) Stima

Si è effettuata, pertanto, un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile e li si è confrontati con quelli di altri beni, aventi caratteristiche proprie simili, di cui si conosca il valore di mercato perché di recente negoziazione, analoghi per dimensioni e caratteristiche.

Per cui tali tipologie di strutture fanno registrare un valore medio a corpo di € 7.000,00 Il suolo di pertinenza su cui insiste tale struttura è pari a mq 29,00 x € 35,00= € 1.015,00



per un valore totale di € 8.015,00 che si approssima a

**€ 8.000,00**

**FORMAZIONE DEI LOTTI**



LOTTO 1:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 678, esteso are 18,25, R.D. € 14,14, R.A. € 5,66, in testa a XXX SRL, con XXX, prop.

1/1.

VALORE € 182,500,00



LOTTO 2:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 810, esteso are 19,61, R.D. € 15,19, R.A. € 6,08, in testa a XXX SRL, con XXX, prop.

1/1.

VALORE € 196.000,00

LOTTO 3:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 811, esteso are 3,30, R.D. € 2,56, R.A. € 1,02, in testa a XXX SRL, con XXX, prop.

1/1.

VALORE € 33.000,00



LOTTO 4:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 812, esteso are 3,30, R.D. € 2,56, R.A. € 1,02, in testa a XXX SRL, con XXX, prop.

1/1.

VALORE € 33.000,00



LOTTO 5:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 782, esteso are 3,00, R.D. € 8,37, R.A. € 2,87, in testa a XXX SRL, con XXX, prop.

1/1.

VALORE € 30.000,00



LOTTO 6:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 783, esteso are 3,00, R.D. € 8,37, R.A. € 2,87, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1. VALORE € 30.000,00

LOTTO 7:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 826, esteso are 4,17, R.D. € 11,63, R.A. € 3,98, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1. VALORE € 42.000,00

LOTTO 8:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 825, esteso are 3,50, R.D. € 9,76, R.A. € 3,34, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1. VALORE € 35.000,00

LOTTO 9:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 821, esteso are 6,44, R.D. € 17,96, R.A. € 6,15, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1. VALORE € 66.000,00

LOTTO 10:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.lla 814, esteso are 20,35, R.D. € 56,75, R.A. € 19,44, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1. VALORE € 203.500,00

LOTTO 11:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova"



censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 876, esteso are 5,21, R.D. € 4,04, R.A. € 1,61, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

VALORE € 52.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 12:

Suolo edificatorio sito in Mesagne, ricadente nella lottizzazione "Sant'Antonio Da Padova" censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53 p.la 806 (parte) estesa are 10,82, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

VALORE

€ 108.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 13:

Suolo esteso mq 5.028,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalle particelle 691, estesa are 16,53, vig. cl.2, R.D. € 34,15, R.A. € 12,81 e particella 679, estesa are 33,75, sem. cl.1, R.D. € 26,15, R.A. € 10,46, in testa a XXX SRL, con sede in XXX, prop. 1/1.

VALORE € 151.000,00

LOTTO 14:

Suolo esteso mq 5.289,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 781, estesa are 43,17, vig. cl.1, R.D. € 120,40, R.A. € 41,25, particella 692, estesa are 8,94, vig. cl.2, R.D. € 18,47, R.A. € 6,93, particella 702, estesa are 0,78, sem. cl.1, R.D. € 0,60, R.A. € 0,24, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

VALORE € 185.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 15:

Suolo esteso mq 2.035,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 813, estesa are 20,35, vig. cl.1, R.D. € 56,75, R.A. € 19,44, in testa a XXX SRL, con XXX, prop. 1/1.

VALORE € 71.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16:

Suolo esteso mq 1.671,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 808, estesa are 16,71, vig. cl.1, R.D. € 46,60, R.A. € 15,97, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop. 1/1.

VALORE € 58.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 17:

Suolo esteso mq 517,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, particella 701, estesa are 5,17, sem. cl.1, R.D. € 4,01, R.A. € 1,60, in testa a XXX SRL, con sede in XXX C.F. XXX, prop. 1/1.

VALORE € 18.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 18:

Suolo esteso mq 2.748,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalle particelle 673, estesa are 8,18, vig. cl.2, R.D. € 16,90, R.A. € 6,34 e 703 estesa are 19,30, vig. cl.2, R.D. € 39,87, R.A. € 14,95, in testa a XXX SRL, con sede in XXXXX C.F. XXX, prop. 1/1.

€

VALORE € 68.500,00

LOTTO 19:

Suolo esteso mq 1.700,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 806 (parte) estesa are 12,77; p.Illa 800 estesa are 4,14, sem 1°, R.D. € 3,21, R.A. € 1,28 e p.Illa 801 are 00.09, sem 1°, R.D. € 0,07, R.A. € 0,03, in testa a XXX SRL, con sede in XXXXX C.F. XXX, prop. 1/1.

VALORE € 59.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 20:

Suolo esteso mq 404,00, sito in Mesagne, censito in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 761 estesa are 2,77, sem 1° R.D. € 2,15, R.A. € 0,86; p.Illa 762 estesa are 1,10, sem 1°, R.D. € 0,85, R.A. € 0,34 e p.Illa 793 are 00.17, sem 1°, R.D. € 0,13, R.A. € 0,05, in testa a XXX SRL, con sede in XXXX C.F. XXX, prop. 1/1.

VALORE € 4.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 21:

Cabina elettrica sita in Mesagne, censita in Agenzia del Territorio di Brindisi, Comune di Mesagne, catasto Terreni, foglio 53, composto dalla particella 875, categ. D/1 rendita € 22,50, in testa a XXX SRL, con sede in XXXXXXX C.F. XXX, prop. 1/1.

VALORE € 8.000,00

9) ELENCO ALLEGATI

- comunicazione scritta inviata agli interessati e relative ricevute;
- verbale di sopralluogo;
- rilievo planimetrico dei lotti;
- rilievi fotografici;
- atti catastali (visure e planimetrie);
- titoli abilitativi delle opere rilasciati dal Comune di Mesagne.

II C.T.U.

data 20.06.2018

(geom. Pasquale Vittorio PASQUALE)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

