

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
SOCIETA' COOPERATIVA**

**Con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41
P.Iva 01865310740**

Decreto Ministero dello sviluppo economico N. 383/2016 del 27.10.2016

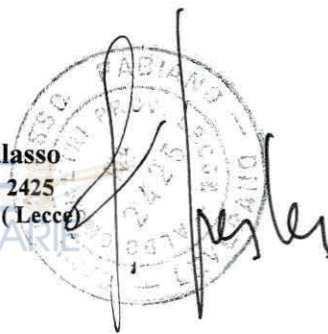
**COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dr.ssa ELISABETTA CASSIZZI
Domiciliato in Bari alla Via J.F.Kennedy ,72**

Lotto 1

**Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà di un appartamento destinato a civile
abitazione sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin al civico 23/b a piano primo
scala N (Fog.31 p.lla 566 sub 44) e di un
Box auto al piano seminterrato (Fog.31 p.lla 566 Sub 76)
Via Benedetto Brin ,23/b p.S1**

Elaborato Peritale

Tecnico Incaricato :Geom. Fabiano Calasso
iscritto all'albo della Provincia di Lecce al N. 2425
Studio: via Dante Alighieri ,8 – 73045 Leverano (Lecce)
Tel.0832 923238-Cell. 333 8370821
mail fabiano.calasso@libero.it
Pec fabianocalasso@legalmail.it



Bene: Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà appartamento destinato a civile abitazione sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin al civico 23/b a piano primo scala N (Fog.31 p.lla 566 sub 44) e di un Box -auto a piano Seminterrato (fog.31 p.lla 566 Sub 76)

LOTTO 001

Premessa :

Per incarico ricevuto dal commissario liquidatore della SOCIETA' [REDACTED] con sede legale in Brindisi alla Via Indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , Dr.ssa ELISABETTA CASSIZZI Domiciliata in Bari alla Via J.F.Kennedy ,72

Il sottoscritto geometra Calasso Fabiano è stato incaricato per la valutazione dei beni in oggetto. La presente relazione di perizia ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato delle unità immobiliari site nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin ,23 /B . Sugli immobili oggetto di perizia lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi ed accesso agli atti presso il Comune di Brindisi .Il sottoscritto si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi , espletare i rilievi e le indagini del caso , nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione a piano primo sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b scala N piano 1° di circa mq. 99 di superficie catastale . L'appartamento è situato al piano primo della scala N del complesso edilizio e risulta composto da ingresso – soggiorno , cucina , ripostiglio , disimpegno , numero due camere da letto , w.c, disimpegno , bagno e numero 2 balconi con affaccio su cortile condominiale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 44 Zona censuaria 1 cat. A/3 cl.4 vani 5,5 superficie cat. mq. 99,00 r.c. euro 624,91

Ditta intestata

- [REDACTED] con sede a Brindisi
proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto al piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b Piano S1 di circa mq.21 sup.cat. mq.24

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 76 Zona Censuaria 1 cat. C/6 cl.2 mq. 21,00 r.c. euro 62,90

Ditta intestata

- San Giorgio -Edilizia Popolare Economica – Soc. Coop a r.l. con sede a Brindisi
proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Semi Centrale , contesto urbano a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti e verde pubblico.

Servizi della zona : La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie (farmacie – negozi – scuole – uffici pubblici spazi verdi ecc.)

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziali con negozi .

Collegamenti pubblici : SI

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo sia l'appartamento che il Box -auto risultavano liberi .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. Vincoli ed oneri che resteranno giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :Nessuna

4.1.2. Convenzioni patrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale :Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : **SI sul terreno p.lla 566**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna

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

Iscrizioni:

4.2.1.-Nota di iscrizione N. gen. 1524 e N. part. 205 del 22.01.2007

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato

4.2.2. - Decreto di sequestro Conservativo Tribunale di Brindisi del 16.10.2013 trascritto N. gen 15599 N. part. 12164 del 07.11.2013 a favore di

4.2.3 -Ipoteca giudiziale Sentenza di condanna Tribunale di Brindisi del 04.12.2013 iscritta al N.gen. 6737 e n.part.541 in data 09.05.2014 a favore di

4.2.4. - Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Tribunale di Brindisi del 03.06.2014 iscritta al N. Gen 9014 N. part. 802 a favore di

Pignoramenti:

4.3.1. - Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Brindisi registro particolare 15063 registro generale n. 18897 del 25.10.2016 a favore di

Altre Trascrizioni : Nessuno

Altre limitazioni d'uso :Nessuno

4.4. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico edilizia :

A. L'appartamento destinato a civile abitazione al piano primo della scala N risulta ed conforme al permesso di costruire N. 159/2006 alla successiva variante rilasciata con Concessione N.368/2009 e successiva variante autorizzata con decreto dirigenziale il 06.12.2012 con il N.9 e rilasciata il 15.01.2013.

L'appartamento risulta privo di agibilità.

B. Il Box -auto al piano seminterrato risulta conforme al permesso di costruire N. 159/2006 alla successiva variante rilasciata con Concessione N.368/2009 e successiva variante autorizzata con decreto dirigenziale il 06.12.2012 con il N.9 e rilasciata il 15.01.2013

Il box-auto risulta privo di agibilità.

4.4.2. Conformità catastale :

A. L'appartamento destinato a civile abitazione **risulta conforme** alla planimetria catastale .

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Z.C.1 Sub 44 cat. A/3 cl.4 vani 5,5 superficie cat. mq. 99,00
r.c. euro 624,91 -Via Benedetto Brin 23/B scala N piano 1°

Ditta intestata

B. Il Box -auto al piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b Piano S1 di circa mq.21 **risulta conforme** alla planimetria catastale

Il box -auto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 76 Zona Censuaria 1 cat. C/6 cl.2 mq. 21,00 r.c. euro 62,90 - Via Benedetto Brin n.23/b Piano S1

Ditta intestata

NOTE

I sopraindicati immobili insisto su suolo edificatorio censito al Catasto Terreni al fog.31 p.lla 566 di are 48.32 Ente Urbano .

La p.lla 566 comprende le seguenti particelle soppresse 209-210-14 -376 372 568-570 572 su cui insiste atto unilaterale d'obbligo , Vincolo per i parcheggi dell'edificio , e Convenzione edilizia .

Atto di Provenienza

Il suolo edificatorio è pervenuto alla [redacted] - soc
coop a r.l. con Atto Notaio Di Gregorio Francesco del 03.08.2006 repertorio N.41041

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione immobile

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile , già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1. Attuali proprietari:**

[REDACTED]

6.2. Precedenti Proprietari

Il suolo su cui insiste il fabbricato era di proprietà della società:

[REDACTED]

7 PRATICHE EDILIZIE**7.1 Permesso di Costruire N° 159/2006****7.2 Permesso di Costruire N° 368 / 2009****7.3 Variante autorizzata con Decreto dirigenziale N.9 del 06.12.2012 rilasciata in data 15.01.2013.****Descrizione dei beni di cui al punto A**

- A) Piena proprietà per la quota 100/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione a piano primo sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b Scala N piano 1° di circa mq. 99 di superficie catastale. L'appartamento è situato al piano primo della scala N del complesso edilizio e risulta composto da ingresso – soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, numero due camere da letto, w.c, disimpegno, bagno e numero 2 balconi con affaccio su cortile condominiale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 44 Z.c.1 cat. A/3 cl.4 vani 5,5 superficie cat. mq. 99,00
r.c. euro 624,91

Ditta intestata

- [REDACTED]

- B) Piena proprietà per la quota di proprietà 1000/1000 di un box auto al piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b di circa mq.21

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 76 Zona Censuaria 1 cat. C/6 cl.2 mq. 21,00 r.c. euro 62,90

Ditta intestata

- [REDACTED]

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente il suolo su cui sorge l'edificio (p.lla 566) è classificata zona B3 zona di completamento (art 46 NTA PRG)

- una piccola parte in Zona E agricola (art.48 NTA PRG) da precedente viabilità soppressa
- una parte in Zona A- tutela Massima" ed in parte Tutela Bassa del Piano del Rischio dell'Aeroporto del Salento (Limitazione di carico antropico)

Ambiti Territoriali Distinti

- In piccola parte ricade nelle Terre Private Gravate da usi civici e collettivi, sistema della stratificazione storica (terre private Gravate) art.3.17 NTA PUTT/p Prescrizioni Sur 2007.
- Per la restante parte non ricade negli Ambiti Territoriali Distinti.

Ambiti territoriali Estesi

- Ricade in piccola parte in Zona D " Valore Relativo per la maggior parte non ricade negli ambiti Territoriali Estesi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. APPARTAMENTO				
Soggiorno	Sup. reale	30,15	1,00	30,15
Letto 1	Sup. reale	10,17	1,00	10,17
Letto M	Sup. reale	14,09	1,00	14,09
Cucina	Sup. reale	11,51	1,00	11,51
Bagno	Sup. reale	8,33	1,00	8,33
Rip	Sup. reale	1,44	1,00	1,44
Dis	Sup. reale	2,88	1,00	2,88
Dis	Sup. reale	3,24	1,00	3,24
Dis	Sup. reale	1,80	1,00	1,80
W.C.	Sup. reale	3,99	1,00	3,99
Balconi	Sup. reale	6,70	0,50	3,35
Balconi	Sup. reale	5,93	0,50	2,96
	Sup. reale	100,23		93,92
B BOX AUTO	Sup.reale	21,00	0,50	10,50
Totale	Superficie			104,42

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni : tipologia : plinti collegati ,materiale c.a. condizioni : sufficienti
Strutture verticali : materiale : c.a. pilastri e murature condizioni : sufficiente
Travi : : materiale : c.a. condizioni : sufficiente
Solai: tipologia : latero -cementizi condizione : sufficienti
Scale : tipologia : a rampe parallele condizioni : sufficienti
Copertura : tipologia : piana condizioni : sufficienti

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni : tipologia : in pvc con avvolgibili condizioni : sufficienti
Infissi interni : tipologia : in legno tamburato condizioni : sufficienti
Pavim .Esterna : tipologia : piastrelle di ceramica condizioni : sufficienti
Pavim. Interna : tipologia : piastrelle in gres condizioni : sufficienti
Rivestimento : ubicazione : bagno piastrelle condizioni : sufficienti
Portone di Ingresso : tipologia : Portoncino Blindato essenza in legno condizioni : sufficienti

Impianti :

Ascensore condominiale : condizioni : Buone
Elettrico : tipologia : sottotraccia non certificato condizioni : sufficiente
Fognatura : tipologia : Allaccio alla fogna pubblica
Idrico : tipologia : Sottotraccia condizioni : sufficiente
Termico : tipologia : Caldaia a gas con termosifoni. Condizioni : sufficiente

8 .VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 CRITERIO DI STIMA**

VALORE DI MERCATO : : Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima , posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente , non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità , con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale della quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà che ha la singola unità immobiliare descritta al punto A (appartamento destinato a civile abitazione al piano 1°) con il relativo Box auto al piano seminterrato descritto al punto B . Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'intero complesso edilizio e dello stato dei luoghi, nonché dello stato di manutenzione del fabbricato .

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta con beni simili già oggetto di compravendita o in vendita tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili . Sarà applicato il metodo Market Comparison Approach (MCA) semplificato al fine di conoscere il prezzo per mq. di beni simili utilizzando dei comparabili dinamici. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui all'interno si dovranno collocare le unità immobiliari oggetto di stima. Ne consegue che per determinare il suo valore di mercato si è proceduto anche con la consultazione delle banche dati e delle quotazioni immobiliari per il Comune di Brindisi .Nella valutazione ha tenuto conto di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima , (vetusta , tipologia edilizia ,rifiniture , stato di manutenzione e conservazione ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Brindisi , Conservatoria dei Registri di Brindisi , Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi , Quotazioni Omi del Comune di Brindisi 2° semestre 2024.

8.3 Valutazione Corpi**Civile abitazione al piano primo e Box -auto al piano seminterrato**

Il valore per mq. di fabbricato è scaturito dal calcolo eseguito con MCA allegato ,utilizzando comparabili dinamici in vendita nella zona aventi analoghe caratteristiche

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Civile abitazione	93,92	1.918,63	€ 180.197,73
Box auto	10,50	1.918,63	€ 20.145,62
	104,42		€ 200.343,25

Valore corpo	€ 200.343,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 200.343,25
Valore complessivo diritto di quota	€ 200.343,25

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto di quota
----	----------	------------------	---------------	-------------------------

A	Civile abitazione	100,23	€ 180.197,73	180.197,73
B	Box-auto	21,00	€ 20.145,62	20.145,62
Totale				200.343,25

8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

- Riduzione valore del 15 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 30.051,49

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e/o catastale
- Oneri notarili a carico dell'acquirente
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico Dell'acquirente

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 170.291,76

Relazione lotto 001 creato il Aprile 2025

Il Perito

Geom. Fabiano Calasso

Si allega :

A) Nomina Curatore e nomina Consulente Tecnico di ufficio

B) Documentazione Fotografica

C) Copia Atto di Provenienza

D) Documentazione catastale – Visure e planimetrie -elaborato planimetrico

E) Titoli edilizi – Piante approvate

F) Certificato di destinazione urbanistica

G) Visure ipotecarie

H) Calcolo semplificato MCA con Comparabili Dinamici – quotazione Omi

02.04.2025

Il Tecnico

Geom. Fabiano Calasso