

**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 10

**Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà di un posto auto scoperto a piano
terra sito in Brindisi alla Via Roberto Melli n.11
(Fog.76 p.lla 1276 sub 65)**

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 di un posto auto scoperto a piano terra sito in Brindisi alla Via Roberto Melli n.11, (Fog.76 p.lla 1276 sub 65)

LOTTO 010**Premessa :**

Per incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore della

[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 del posto auto scoperto in oggetto. La presente relazione di perizia ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato del posto auto scoperto sito nel Comune di Brindisi alla Via Roberto Melli ,11 .

Sull'immobile 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 di proprietà 1000/1000 di un posto auto scoperto a piano terra sito in Brindisi alla Via Melli ,11**

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 76 p.la 1276 Sub 65 Zona Censuaria 1 cat. C/6 cl.1 mq. 15,00 r.c. euro 37,96

Via Roberto Melli ,11 piano terra

Ditta intestata

- [redacted] 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 :

Edilizia Economica popolare .

Collegamenti pubblici : SI

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il posto auto risultava libero.

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 :Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna

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

Iscrizioni: Nessuno

Pignoramenti: Nessuno

Altre Trascrizioni :

- Trascrizione contro del 22.05.2007 registro particolare 1829 registro Generale 11441
Notaio Cafaro Bruino Romano repertorio 70909 /5746 del 21.05.2007 – Regolamento di Condominio
- Annotazione contro del 08.06.2007 registro particolare 1829 registro generale 12858
Notaio Cafaro Bruno Romano repertorio N.70893 /5738 del 11.05.2007 Annotazione a Iscrizione – restrizione Beni

Altre limitazioni d'uso :Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia :

Il posto auto fa' parte di un complesso edilizio realizzato con Concessione edilizia N.100/2000

4.3.2. Conformità catastale :

Il locale posto auto risulta conforme alla planimetria catastale e risulta censito al Catasto Fabbricati di Brindisi

- Foglio 76 p.lla 1276 Sub 65 Zona Censuaria 1 cat. C/6 cl.1 mq. 15,00 r.c. euro 37,96

Via Roberto Melli ,11 piano terra

Ditta intestata

- – Soc. Coop a r.l. con sede a Brindisi

Proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<i>Spese ordinarie di gestione immobile</i>	€ 0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile , già deliberate ma non ancora</i>	
<i>Scadute al momento della perizia</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

[redacted] - Soc. Coop a r.l. con sede a Brindisi
proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

6.2. Precedenti Proprietari del suolo :

- [redacted]
Proprietario da 13.05.2004 al 03.09.2004

6.3 Atto di provenienza

**Atto di compravendita del 03.09.2004 Notaio Cafaro Bruno Romano sede
Brindisi repertorio N. 65489**

7 PRATICHE EDILIZIE

7.1 Concessione Edilizia N.100/2000

7.2 Annotazione Approvazione Variante in Corso d'opera in data 02.05.2002

Descrizione dei beni di cui al punto A

B) Piena proprietà per la quota di proprietà 1000/1000 di un posto auto scoperto a piano terra sito in Brindisi alla Via Melli ,11

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- **Foglio 76 p.lla 1276 Sub 65 Zona Censuaria 1 cat. C/6 cl.1 mq. 15,00 r.c. euro 37,96**

Via Roberto Melli ,11 piano terra

Ditta intestata

- [redacted] - Soc. Coop a r.l. con sede a Brindisi
Proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente la zona su cui sorge l'edificio p.lla 1276 è classificata zona B2 zona di completamento (art 45 NTA PRG) Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare del quartiere Sant'Elia approvato con delibera del C.C. n.193 del 19.12.1986 e successiva variante tipologica (C.E.C tornata del 22 .11.1994) approvata dal C.C., N.131 del 05.12.1995 (Nuovi Lotti residenziali) . Per il Programma di recupero Urbano del quartiere Sant'Elia approvato dal Consiglio Comunale n.55 del 23.04.1999) Del C.C. (n.48 /1999) successivamente variata interna al P.R.U. approvata dal C.C. n.74 del 14.06.2001 nonché secondo quanto stabilito dall'Accordo di programma sottoscritto fra l'ente Comunale e la Regione pugliese in data 21.10.2002 approvato con D.P.G.R. N.624 del 08.11.2002 risulta destinata ad " Intervento residenziale per n.30 alloggi - Via Ciardi

Ambiti Territoriali Distinti

Non ricade negli ambiti territoriali

Ambiti territoriali Estesi

Non ricade negli Ambiti estesi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale	15,00		15,00

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 richiesta 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 il posto auto descritto al punti A. Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'intero complesso edilizio e dello stato dei luoghi, nonché dell'ubicazione.

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato dei posti auto mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Brindisi, Conservatoria dei Registri di Brindisi, Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, Quotazioni Omi agenzia dell'Entrate

8.3 Valutazione Corpi

Posto auto Scoperto

Il valore a mq. è stato calcolato in riferimento ai prezzi di beni simili nella zona

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale deposito	15,00	350,00	€ 5.250,00
	4,00		€ 5.250,00
Valore corpo			€ 5.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.250,00
Valore complessivo diritto di quota			€ 5.250,00

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto di quota
A	Posto auto scoperto	15,00	€ 5.250,00	5.250,00

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.

€ 787,50

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 0,00

-Oneri notarili a carico dell'acquirente

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico Dell'acquirente

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

€ 4.462,50

Relazione lotto 010 creato il Aprile 2025

Il Tecnico

Geom. Fabiano Calasso

Si allega :

A) Nomina Curatore e nomina Consulente Tecnico di ufficio

B) Documentazione Fotografica

C) Titoli edilizi

D) Documentazione catastale – Visure estratto di mappa -elaborato planimetrico

E) Certificato di destinazione urbanistica

F) Visure ipotecarie

02.04.2025

Il CTU

Geom. Fabiano Calasso