

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
SOCIETA' COOPERATIVA**



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 2

Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà di un piccolo Locale deposito a piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin al civico 23/b (Fog.31 p.lla 566 sub 99)

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 piccolo Locale depositato al piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin al civico 23/b (Fog.31 p.lla 566 sub 99)

LOTTO 002

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 bene in oggetto. La presente relazione di perizia ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato dell' unita immobiliare destinata a deposito ,sita nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin ,23 /B al piano seminterrato.

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 piccolo locale depositato al piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b di circa mq.4,00

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 99 Zona Censuaria 1 cat. C/2 cl.3 mq. 4,00 r.c. euro 15,49
Via Benedetto Brin ,23/b piano S1

Ditta intestata

[REDACTED] - 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 il locale depositato 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 della spese della procedura

Iscrizioni:

- 4.2.1. - *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* [REDACTED]
- 4.2.2 -*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 Leo Laura 09.08.1867 - Leo Rosa Maria 28.02.1979 -* [REDACTED]
- 4.2.3. - *Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Tribunale di Brindisi del 03.06.2014 iscritta al N. Gen 9014 N. part. 802 a favore di* [REDACTED]

Pignoramenti: Nessuno

Altre Trascrizioni : Nessuno

Altre limitazioni d'uso :Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia :*

Il locale deposito 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 deposito risulta privo di agibilità.

4.3.2. *Conformità catastale :*

Il locale deposito risulta conforme alla planimetria catastale e risulta censito al Catasto Fabbricati di Brindisi
Foglio 31 p.lla 566 Sub 99 Zona Censuaria 1 cat. C/2 cl.3 mq. 4,00
r.c. euro 15,49 Via Benedetto Brin ,23/b piano S1
Ditta intestata
[REDACTED]
Proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

NOTE

Il sopraindicato immobile insiste 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. Sulla p.lla 566 oggetto di edificazione insiste atto unilaterale d'obbligo , Vincolo per i parcheggi dell'edificio , e Convenzione edilizia

Atto di Provenienza

Il suolo edificatorio è pervenuto alla S [redacted] 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] si
proprietà1/1 (C.F. 01865310740)

6.2. Precedenti Proprietari

[redacted] proprietaria per la
quota di 1000/1000 dal 26.10.2004 al 03.08.2006

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 di proprietà 1000/1000 di un piccolo locale deposito al piano seminterrato sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b al piano seminterrato di circa mq.4,00. Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi

- Foglio 31 p.lla 566 Sub 99 Zona Censuaria 1 cat. C/2 cl.3 mq. 4,00

r.c. euro 15,49 Via Benedetto Brin ,23/b piano S1

Ditta intestata

[redacted]
Proprietà 1/1 (C.F. 01865310740)

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente la zona 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
Locale deposito	Sup. reale	4,00	1,00	4,00
	Sup. reale	4,00		4,00

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 : Porta in ferro
Pavim. Interna tipologia : piastrelle in gres condizioni : sufficienti

Impianti :

Ascensore condominiale condizioni : Buone
Elettrico : tipologia : sottotraccia non certificato 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 destinata a locale deposito descritto al punto A . 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 che consente di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili . Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui all'interno si dovranno collocare le unità immobiliari oggetto di stima.

La scelta dei beni simili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo . Ne consegue che per determinare il suo valore di mercato si è proceduto con il metodo per stima sintetica del valore di mercato anche con la consultazione delle banche dati e delle quotazioni immobiliari per il Comune di Brindisi .Nella valutazione lo scrivente 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 agenzia dell'Entrate

8.3 Valutazione Corpi

Locale deposito al piano seminterrato

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	4,00	977,00	€ 3.908,00
	4,00		€ 3.908,00
Valore corpo			€ 3.908,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.908,00
Valore complessivo diritto di quota			€ 3.908,00

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto di quota
A	Locale deposito	4,00	€ 3.908,00	3.908,00

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.

€ 586,20

- 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

€ 3.322,80

Lo scrivente consiglia il Commissario Liquidatore che lotto 2 venga trasferito a trattativa privata ai condomini interessati che hanno altri immobili nel condominio di Via Benedetto Brin 23 / b ,

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**

02. 04.2025

II CTU
Geom. Fabiano Calasso





ALLEGATO A
Nomina Curatore e nomina Ctu





Al Ministro delle Imprese e del Made in Italy

VISTO l'articolo 2545-terdecies codice civile;

VISTO il Titolo VII, Parte Prima, del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155";

VISTO l'art. 390 del medesimo decreto legislativo;

VISTO il decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 30 ottobre 2023, n. 174, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 281 del 1° dicembre 2023, con il quale è stato adottato il "Regolamento di organizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy";

VISTO il decreto-legge 11 novembre 2022, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 dicembre 2022, n. 204, recante "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri";

VISTI gli artt. 37 e 199 R.D. 267/1942;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI in particolare gli artt. 7 e 21 *quinquies* della citata legge 7 agosto 1990, n. 241;

VISTO il decreto ministeriale del 27 ottobre 2016, n. 383/2016, con il quale la società cooperativa

SOCIETA' CO

è stata posta in liquidazione coatta amministrativa e il dott. Gianluca Alparone ne è stato nominato Commissario liquidatore;

VISTO il decreto ministeriale del 16 gennaio 2018, n. 38/2018, con il quale il dott. Daniele Donativi è stato nominato commissario liquidatore della procedura in argomento, in sostituzione del dott. Gianluca Alparone, rinunciatario;

VISTA la nota del 31 marzo 2023, con la quale questa Autorità di vigilanza ha diffidato il Commissario a depositare le relazioni semestrali mancanti e svolgere gli adempimenti obbligatori;

VISTA la prorata inerzia del Commissario, che non ha provveduto al deposito delle relazioni semestrali ex art. 205 L.F. mancanti e alla predisposizione dello stato passivo, né a riscontrare la diffida succitata;

TENUTO CONTO che nella fattispecie, sussistendo evidenti e motivate ragioni di



pubblico interesse, si è provveduto ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, a dare comunicazione dell'avvio del procedimento di revoca all'interessato con nota ministeriale prot. n. 0196991 del 13 giugno 2023, in applicazione dell'art. 21 *quinquies*, secondo comma, della legge n. 241/1990;

CONSIDERATO che con nota del 23 giugno 2023 il Commissario liquidatore ha preso atto dell'avvio del procedimento di revoca senza fare alcuna osservazione;

RITENUTO necessario provvedere alla revoca del dott. Daniele Donativi dall'incarico di Commissario liquidatore della predetta società cooperativa ed alla contestuale sostituzione dello stesso;

VISTA la tema di professionisti che la Confederazione Cooperative Italiane, Associazione nazionale di rappresentanza, assistenza, tutela e revisione del movimento cooperativo, alla quale il sodalizio risulta aderente, ha proposto ai sensi dell'art. 9 della legge 17 luglio 1975, n. 400;

CONSIDERATO che dall'istruttoria effettuata dalla Direzione Generale Servizi di Vigilanza sulla tema delle professionalità indicate, i nominativi segnalati risultano presenti nell'Elenco di cui al punto 1, lettera a) della Direttiva ministeriale del 12 maggio 2023 e sono collocati nella fascia di valutazione non inferiore a quella assegnata per complessità alla procedura, come disposto dall'articolo 5, comma 1, del Decreto direttoriale del 30 giugno 2023;

TENUTO CONTO che il nominativo del professionista cui affidare l'incarico di commissario liquidatore è stato individuato dalla Commissione nominata con Decreto del Capo di Gabinetto del 15 febbraio 2024, successivamente modificata con Decreto del Capo di Gabinetto del 29 aprile 2024, di cui al punto 1, lettera f) della predetta Direttiva ministeriale del 12 maggio 2023, nella seduta del 25 luglio 2024, visto quanto prescritto dal punto 1, lettere c), e), f) punto (i) e g) della medesima Direttiva ministeriale;

DECRETA

Articolo 1

1. Per le gravi motivazioni indicate in premessa, ai sensi dell'art. 21-*quinquies* della legge 241/90, il dott. Daniele Donativi è revocato dall'incarico di Commissario



fiscale 01865310740).

2. In sostituzione del dott. Daniele Donativi, revocato, considerati gli specifici requisiti professionali, come risultanti dal *curriculum vitae*, è nominata Commissario liquidatore della società cooperativa in premessa la dott.ssa Elisabetta Cassizzi, nata a Bari (BA) il 15 ottobre 1976 (codice fiscale CSSLBT76R55A662K), ivi domiciliata in via J. F. Kennedy n. 72.

Articolo 2

1. Al predetto Commissario liquidatore spetta il trattamento economico previsto dal decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 3 novembre 2016, pubblicato sulla GURI del 5 dicembre 2016.

2. Il presente decreto sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

3. Il presente provvedimento potrà essere impugnato dinnanzi al competente Tribunale Amministrativo Regionale, ovvero a mezzo di ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ove ne sussistano i presupposti di legge.

IL MINISTRO

Firmato digitalmente da: Adolfo Urso
Organizzazione: MISE/80230390587
Data: 13/11/2024 12:37:03



NOMINA D.M. n. 193 del 13.11.2024

D.M. 27 ottobre 2016, n. 383/2016 Dr. Gianluca Alparone (rinunciatario)
D.M. 16 gennaio 2018, n. 38/2018 Dr. Daniele Donativi (revoca)

PEC PROCEDURA: lcasangiorgio@pecliquidazioni.it

MANDATO

La sottoscritta Dr. Elisabetta Cassizzi, in qualità di commissario liquidatore della



CONFERISCE MANDATO

Al Geom. Fabiano Calasso regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2425 con studio in Leverano (Lecce) alla Via Dante Alighieri, 8 C.F. CLSFBN63A21C978M - P.IVA 02173470754 per la verifica dello stato dei luoghi e dello stato catastale ed urbanistico con relativa perizia tecnico

estimativa dei beni immobili acquisiti alla procedura.

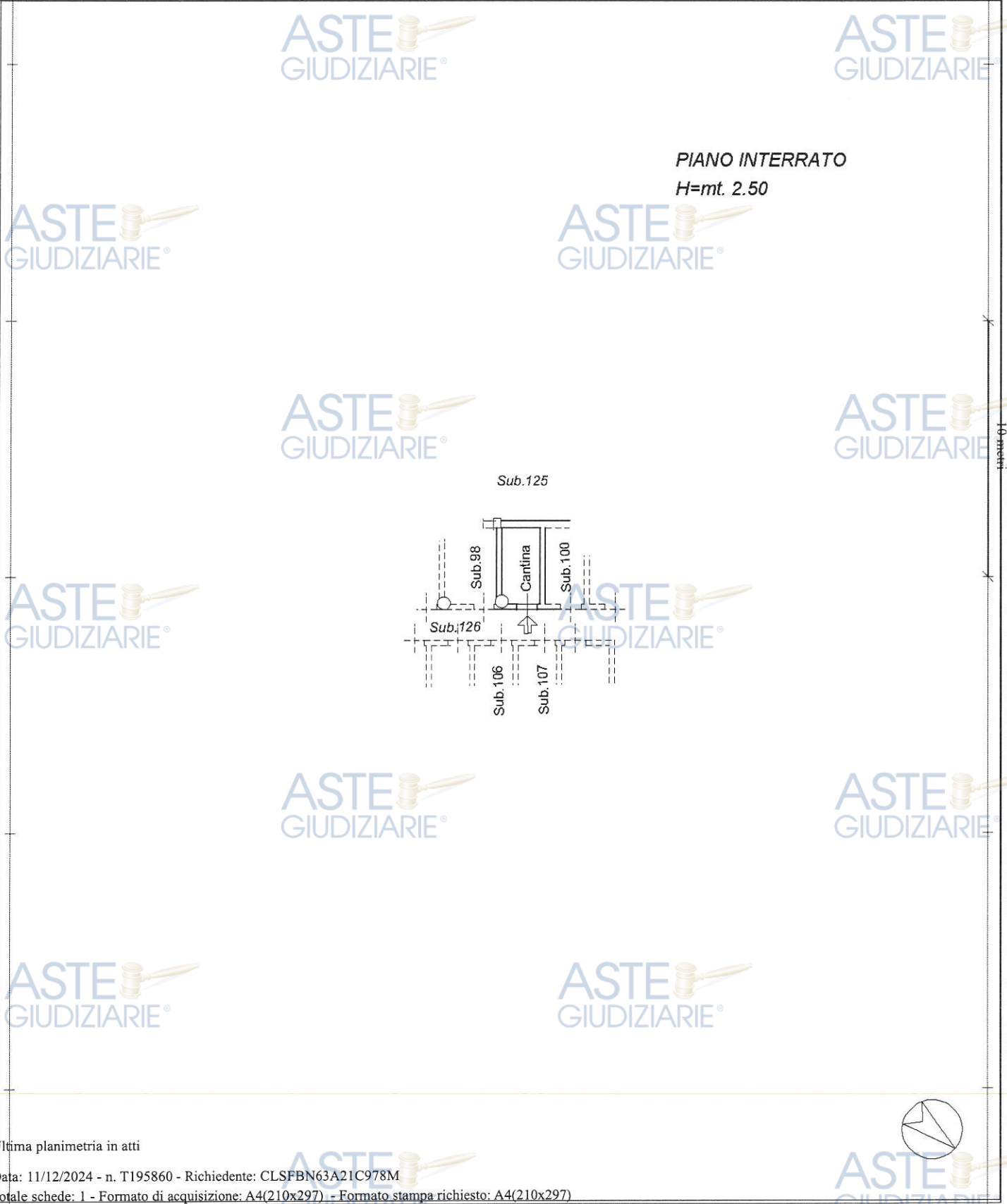
Bari, li 06.12.2024

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(Dott. Elisabetta Cassizzi)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brindisi	Dichiarazione protocollo n. BR0184853 del 28/12/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brindisi Via Benedetto Brin	civ. 23/B
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 31 Particella: 566 Subalterno: 99	Compilata da: D'aprile Antonio Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Brindisi N. 230

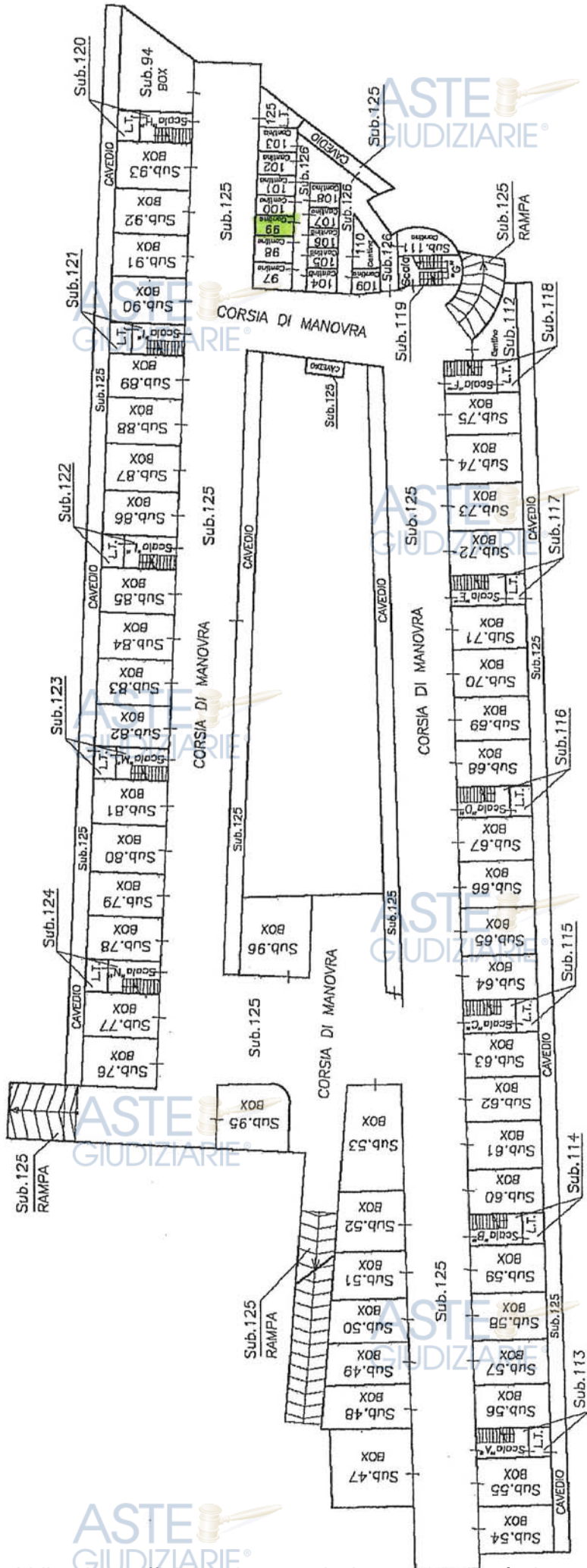
Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2024 - n. T195860 - Richiedente: CLSFBN63A21C978M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2024 - Comune di BRINDISI(B180) - < Foglio 31 - Particella 566 - Subalterno 99 >
VIA BENEDETTO BRIN n. 23/B Piano S1





ALLEGATO E
TITOLI EDILIZI – PIANTE APPROVATE



