

**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 5

**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 107)**

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 107)**

LOTTO 005

Premessa :

**Per incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore della [redacted]
[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 dell' unità immobiliare sita nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin ,23 /B .
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.3,00**

**Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi
- Foglio 31 p.la 566 Sub 107 Zona Censuaria 1 cat. C/2 cl.3 mq. 3,00 r.c. euro 11,62
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 deposito 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

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

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

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 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.

Il locale 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 107 Zona Censuaria 1 cat. C/2 cl.3 mq. 3,00
r.c. euro 11,62 Via Benedetto Brin ,23/b piano S1**

Ditta intestata

Soc. Coop a r.l. con sede a Brindisi
proprietà1/1 (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 [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

<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

- [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.

7.4

Descrizione dei beni di cui al punto A

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 107 Zona Censuaria 1 cat. C/2 cl.3 mq. 3,00

r.c. euro 11,62 Via Benedetto Brin ,23/b piano S1

Ditta intestata

- [redacted] - Soc. Coop a r.l. con sede a Brinsisi
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	3,00	1,00	3,00
	Sup. reale	3,00		3,00

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 deposito descritte al punti 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 terrà 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.

La valutazione a mq. è stata fatta prendendo in esame locali deposito simili già oggetto di compravendita.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale deposito	3,00	977,00	€ 2.931,00
	3,00		€ 2.931,00

Valore corpo	€ 2.931,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.931,00
Valore complessivo diritto di quota	€ 2.931,00

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto di quota
A	Locale deposito	3,00	€ 2.931,00	2.931,00

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.

€ 439,65

- 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

€ 2.491,35

Lo scrivente consiglia il Commissario Liquidatore che il lotto 5 venga trasferito a trattativa privata ai condomini interessati che hanno altri immobili nel condominio di Via Benedetto Brin 23 / b ,

Relazione lotto 005 creato il Marzo 2025

M 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

18.03.2025

II CTU

Geom. Fabiano Calasso



