

**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

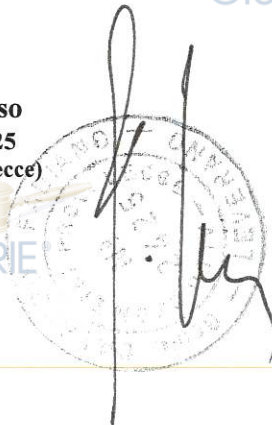
COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dr.ssa ELISABETTA CASSIZZI
Domiciliato in Bari alla Via J.F.Kennedy ,72

Lotto 8

**Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà di un suolo sito alla Via Benedetto
Brin ,23 /b di are 25.00 (Fog.31 p.la 380 are 00.80- p.la518 are 24.20)**

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 suolo sito alla Via Benedetto Brin ,23 /b di are 25.00 (Fog.31 p.la 380 are 00.80- p.la 518 are 24.20)

LOTTO 008

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 dei beni in oggetto. La presente relazione di perizia ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato del suolo sito nel Comune di Brindisi .

L'area oggetto di stima ha una superficie pari a mq. 2.500,00 in piena proprietà .

Il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi 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 suolo sito nel Comune di Brindisi alla Via benedetto Brin intestato [redacted] **POPOLARE ECONOMICA con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq. 2.500,00 .**
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.la 318 di are 0.80 e Fog.31 p.la 518 di are 24.20

2. DESCRIZIONE

- A. Il suolo risulta adiacente al condominio sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23/b , condominio a destinazione di edilizia residenziale economica popolare .
Il suolo ha un estensione di circa mq. 2.500,00 .
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.la 318 di are 0.80 e Fog.31 p.la 518 di are 24.20
Il suolo è intercluso con accesso allo stato attuale che avviene attraverso spazi comuni dall'interno del condominio ma confina con altre proprietà.
Allo stato attuale risulta occupato da condomini che lo utilizzano come parcheggio privato che tramite una rampa approvata nel progetto del condominio collega il piano seminterrato del condominio al suolo oggetto di perizia .
Il terreno confina con altre proprietà ed è posto a livello stradale .
Per essere utilizzato dal condominio si accede dalle parti comuni aree destinate BCNC di proprietà dei condomini. Il suolo risulta completamente spianato e livellato con massicciata in tout-venant Sul terreno insistono delle aperture abusive da parte di alcuni condomini.
Nell'area dove è ubicato si conferma la presenza di infrastrutture essendo state realizzate le opere di urbanizzazioni primaria Il suolo così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brindisi in data 17.03.2025 ricade in buona parte in zona F2 “ attrezzature di quartiere “ .

Caratteristica della Zona : **Zona Residenziale**

Caratteristiche zone limitrofe :

**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ,
con presenza di servizi**

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il suolo risulta utilizzato dai condomini a parcheggio privato.

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
(come da visure allegate)**

4.1.2. *Convenzioni patrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale* : **Nessuna
(come da visure allegate)**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico* : **Nessuno (come da visure allegate)**

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. – *Ipoteca giudiziale* [redacted] *numero iscrizione registro generale N. 9014 e
part. N.802 del 01.07.2014*

Pignoramenti:

Altre Trascrizioni : **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso : **Nessuno**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia* : **NO**

**La destinazione urbanistica è di F/2 Attrezzature di quartiere .L'utilizzo a
parcheggio privato è subordinato ad autorizzazione da parte del comune di
Brindisi**

4.3.2. *Conformità catastale* : **Nessuna difformità**

NOTE

Atto di Provenienza

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

Il suolo è stato trasferito dalla società [redacted]
02068520747 riservandosi l'intera cubatura che potrà essere sfruttata con gli indici
di fabbricabilità su altri suoli confinanti che gli appartenevano.

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

Il suolo era di proprietà della società:

[redacted] proprietaria per la
quota di 1000/1000 proprietaria 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.

NOTE: Il terreno è inserito nei progetti sopraindicati come area di proprietà della stessa ditta ,senza utilizzo di cubatura.

Descrizione **Terreno** di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un suolo sito nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin intestato [redacted]
POPOLARE ECONOMICA con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq. 2.500,00 .Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.la 318 di are 0.80 e Fog.31 p.la 518 di are 24.20

Destinazione Urbanistica :

P.la 380 : Ai sensi del PRG vigente le due p.lle ricadono in Zona B3 Completamento (art.45 NTA PRG) Ricade in parte in Zona F72 Attrezzature di quartiere (art.49 NTA PRG) sub comparto F/2 09b dello studio particolareggiato dei servizi Cittadini di cui alla variante al PRG approvata dalla Regione Puglia con Delibera D.G.R. N. 175 /2003 Ricade in zona A “ Tutela Massima “ ed in parte “Tutela Bassa” del piano di rischio dell’aeroporto del Salento (limitazione del carico antropico) .Ambiti territoriali Distinti ricade nella maggior parte nelle Terre private Gravate da usi civici e collettivi sistema di stratificazione storica (Terre private gravate) art 3.17 NTA PUTT /p Prescrizioni SUR 2007 per la parte restante non ricade nella parte degli ambiti territoriali Distinti. Ambito Territoriali Estesi ricade nella maggior parte in ambito “D” Valore Relativo “ e per la restante parte non ricade nell’Ambito territoriale Esteso.

P.la 518 : Ai sensi del PRG vigente Ricade in parte in Zona F/2 Attrezzature di quartiere (art.49 NTA PRG) sub comparto F/2 09b dello studio particolareggiato dei servizi Cittadini di cui alla variante al PRG approvata dalla Regione Puglia con Delibera D.G.R. N. 175 /2003 .In piccola parte in Zona B3 Completamento (art.45 NTA PRG) . In piccola parte in Zona E agricola (art.48 NTA PRG) da precedente viabilità soppressa Ricade nella maggior parte in zona A “ Tutela Massima “ ed in parte Zona C “Tutela Bassa” del piano di rischio dell’aeroporto del Salento (limitazione del carico antropico) .Ambiti territoriali Distinti ricade nella maggior parte nelle Terre private Gravate da usi civici e collettivi sistema di stratificazione storica (Terre private gravate) art 3.17 NTA PUTT /p Prescrizioni SUR 2007 per la parte restante non ricade nella parte degli ambiti territoriali Distinti. Ambito Territoriali Estesi ricade nella maggior parte in ambito “D” Valore Relativo “ e per la restante parte non ricade nell’Ambito territoriale Esteso.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO	Sup. reale Lorda	2500,00	1,00	2.500,00
	Sup. reale Lorda	2.500,00		2.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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 che ha complessivamente il suolo.

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un suolo mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili come l'utilizzo, l'ubicazione ed le urbanizzazioni. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare il suolo oggetto di stima.

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 una serie di problematiche, tra cui la possibilità che il suolo possa interessare solo a dei confinanti e principalmente al condominio che già lo utilizza come parcheggio.

Nel caso specifico lo scrivente come sopra evidenziato terrà conto dell'attuale utilizzo a parcheggio che incide notevolmente sul valore del suolo stesso. La stretta connessione tra il suolo ed il condominio di Via Benedetto Brin, 23/b incide notevolmente sul valore di mercato da determinare per mq. Quindi il criterio di stima terrà conto della destinazione di zona, dell'utilizzo dello stesso suolo e della potenziale trasformazione e di tutte le considerazioni sopra esposte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Brindisi, Conservatoria dei Registri di Brindisi, Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi

8.3. Valutazione corpi oggetto della Perizia

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
TERRENO	2500,00	€ 100,00	€ 250.000,00

- Valore a corpo	€ 250.000,00
- Valore Accessori	
- Valore complessivo	€ 250.000,00
- Valore Complessivo diritto e quota	€ 250.000,00

RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	valore diritto quota
A	Terreno	2500,00	250.000,00	250.000,00
			€ 250.000,00	250.000,00

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

€ 37.500,00**8.5. Prezzo Base d'asta lotto**

Valore del suolo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 212.500,00

LOTTO N.008 Aprile 2025

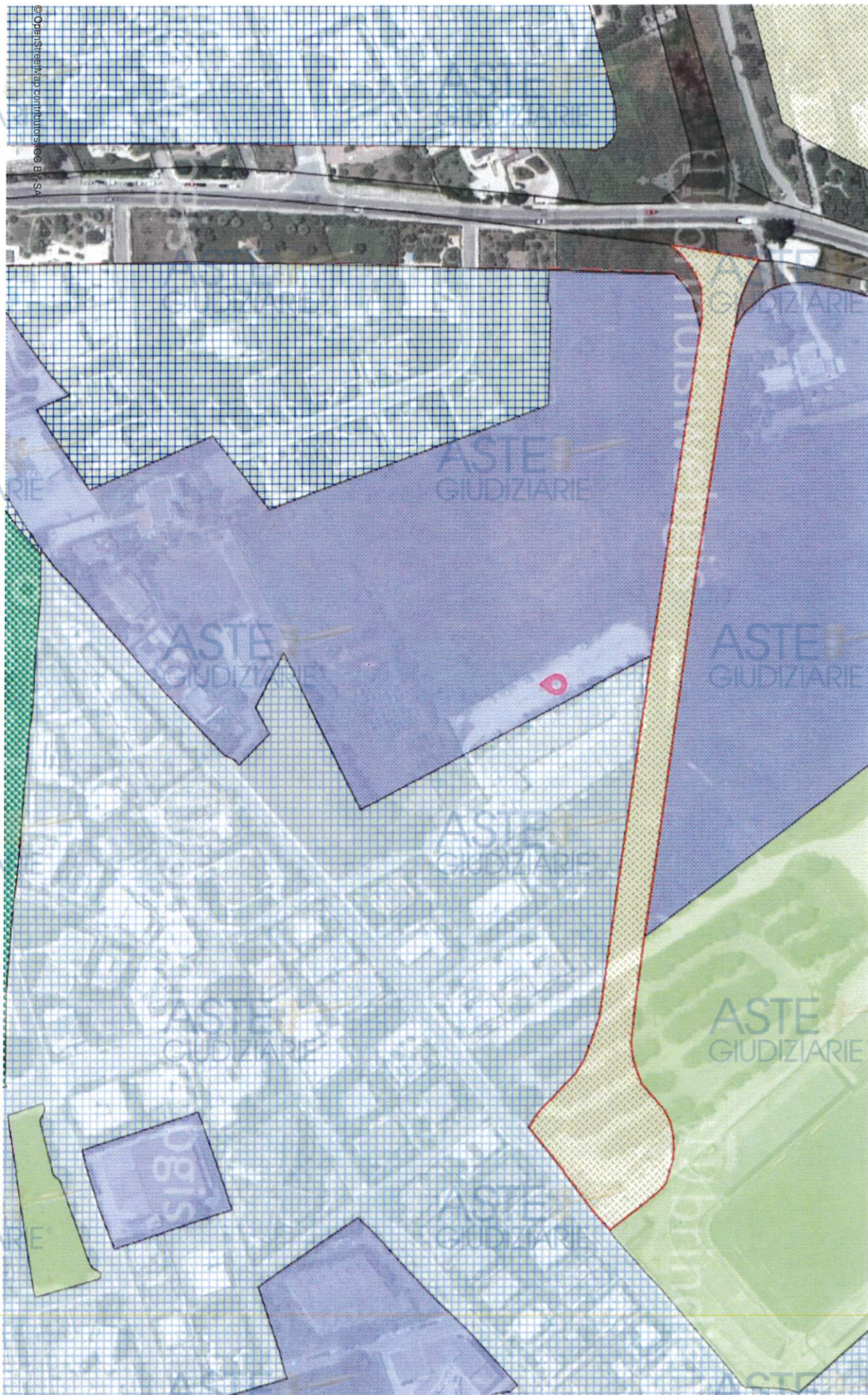
Il Tecnico
Geom. Fabiano Calasso

Si allega :**A) Nomina Curatore e nomina Consulente Tecnico di ufficio****B) Documentazione Fotografica****C) Copia Atto di Provenienza****D) Visure catastali ed estratto catastale****E) Titoli edilizi – Piante approvate****F) Certificato di destinazione urbanistica****G) Visure ipotecarie****02.04.2025**

Il Tecnico
Geom. Fabiano Calasso

TIPIZZAZIONI PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUATO ALLA L.R. 56/80

	ZONA -A- CENTRO STORICO		ZONA -F1- ATTREZZATURE URBANE
	ZONA -B1- COMPLETAMENTO		ZONA -F2- ATTREZZATURE DI QUARTIERE (D.M. 2-4-68)
	ZONA -B2- COMPLETAMENTO PDZ P.O. SUE APPROVATI		ZONA -F3- VERDE DI QUARTIERE (D.M. 2-4-68)
	ZONA -B3- COMPLETAMENTO		ZONA -F4- PARCO URBANI E RISPETTO ASSOLUTO (D.M. 2-4-68)
	ZONA -B4- COMPLETAMENTO		ZONA FERROVIARIA
	ZONA -C1- PIANO 167 APPROVATO		ZONA AEROPORTUALI E MILITARI
	PIANI L.167/68		RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO
	ZONA -D1- PRODUTTIVA INSEDIAMENTO LAM		LIMITE ZONA DI RECUPERO (LEGGE 457)
	ZONA -D2- PRODUTTIVA ARTIGIANALE		LIMITE ZONA A.S.I.
	ZONA -D3- PRODUTTIVA - INDUSTRIALE (A.S.I.)		VIABILITA' PRINCIPALE
	ZONA -D3/a- PRODUTTIVA - INDUSTRIALE Centrale Termoelettrica BR-Sud Gerano		VIABILITA' DI PREVISIONE REALIZZATA IN DIFFORMITA'
	ZONA -F- AGRICOLA		LIMITE ZONA DI RECUPERO INSEDIAMENTI ABUSIVI (LEGGE 47/85)



© OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

50 m

Scala = 1:716 1200000000001



6-Mar-2025



Comune di Brindisi
area di gestione pubblica per la tutela del territorio
potere informativo - studio cartografico



6-Mar-2025

Scala = 858.06000000000001

20 m