

**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 9**

**Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà di due piccoli suoli siti in Brindisi alla  
Via Benedetto Brin 23 /B in Catasto Terreni  
foglio 31 p.lla 569 di are 0.28 e Fog.31 p.lla 597 di are 3.16 e foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e  
Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79**

**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](mailto:fabiano.calasso@libero.it)  
Pec [fabianocalasso@legalmail.it](mailto:fabianocalasso@legalmail.it)



**Bene: Quota di 1000/1000 del diritto di proprietà di due piccoli suoli siti in Brindisi alla Via Benedetto Brin 23 /B in Catasto Terreni foglio 31 p.lla 569 di are 0.28 e Fog.31 p.lla 597 di are 3.16 e foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79**

**LOTTO 009****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 dell'area sita nel Comune di Brindisi .**

**L'area oggetto di stima ha una superficie pari a mq. 701,00 in piena proprietà .**

**Sul l'otto 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 suolo sito nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin destinato a sede stradale intestato [redacted] con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq.344 .**  
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 569 di are 0.28 e Fog.31 p.lla 597 di are 3.16
- B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin intestato [redacted] EDILIZIA POPOLARE ECONOMICA con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq. 357 .**  
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79

## **2. DESCRIZIONE SOMMARRIA**

- A) Il terreno risulta adiacente a fabbricati destinati ad edilizia residenziale economica popolare . ed ha un'estensione di circa mq.344,00 .**  
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 569 di are 0.28 e Fog.31 p.lla 597 di are 3.16  
Il terreno è ubicato all'esterno del condominio sito in Brindisi alla Via Brin n.23/B e risulta destinato a sede stradale ed altro non rappresenta l'ingresso al complesso edilizio di Via Brin 23/b. Il terreno confina con altre proprietà è posto a livello stradale e rappresenta l'ingresso al condominio costituito da tratto di strada asfaltato che porta al cancello condominiale .  
Nell'area dove è ubicato si conferma la presenza di infrastrutture essendo state realizzate le opere di urbanizzazioni primarie Il suolo così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brindisi in data 17.03.2025 è destinato a Zona " B3 " di completamento e risulta asservito al complesso edilizio.



B) Il terreno risulta adiacente a fabbricati destinati ad edilizia residenziale economica popolare . ed ha un estensione di circa mq.357 .

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79

Il terreno è ubicato retrostante al condominio sito in Brindisi alla Via Benedetto Brin n.23/B con accesso tramite un cancello.

Allo stato attuale risulta abbandonato. Il terreno confina con altre proprietà.

Il terreno così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brindisi in data 17.03.2025 e destinato in buona parte a Zona " E " agricola .

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

3.1 Il suolo al punto A è destinato a sede stradale e rappresenta l'ingresso del Condominio sito in Via Benedetto Brin 23/ B

3.2 Il terreno al punto B risulta in stato di abbandono ed oltre ad essere comunicante tramite un recinto con il condominio confina con altre proprietà.

### 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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso : SI

Sulla p.lla 597 di are 3,16 insiste servitù a favore di [redacted] per la servitù di elettrodotto e di passaggio pedonale e carrozzabile da esercitarsi mediante ogni sorta di veicolo sull'intera porzione . Si allega copia dell'atto di compravendita e scrittura privata per la servitù nell'allegato visure ipotecarie.

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

Iscrizioni:

4.2.1. - 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 : Nessuna Difformità*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***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] – Soc. Coop a r.l. con sede a Brindisi  
proprietà1/1 ( 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.**

---

**Descrizione Terreno di cui al punto A**

---

- A.** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un suolo destinato a sede stradale sito nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin intestato [redacted]  
**EDILIZIA POPOLARE ECONOMICA con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq.344 .**  
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 569 di are 0.28 e Fog.31 p.lla 597 di are 3.16

Destinazione Urbanistica :

**P.lla 569 -597** Ai sensi del PRG vigente le due p.lle ricadono in Zona B3 Completamento ( art.45 NTA PRG) .Ricadono in zona C “ Tutela bassa del piano di rischio dell'aeroporto del Salento ( limitazione del



carico antropico . Non ricadono nell'ambito del Ambiti territoriali Distinti. Non ricadono nell'Ambito Territoriali Estesi.

| Destinazione | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|--------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| TERRENO      | Sup. reale Lorda | 344,00                     | 1,00         | 344,00                |
|              | Sup. reale Lorda | 344,00                     |              | 344,00                |

#### Descrizione **Terreno** di cui al punto B

**B.** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Terreno sito nel Comune di Brindisi alla Via Benedetto Brin intestato

**POPOLARE ECONOMICA con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq. 357 .**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79

Destinazione Urbanistica :

**P.lla 379** Ai sensi del PRG vigente la p.lla ricade in Zona F2 Attrezzature di quartiere ( art.49 NTA PRG) sub comparto F/2 08 dello studio particolareggiato dei Servizi ai Cittadini di cui alla variante approvata dalla Regione Puglia con Del G.R. N.175/2003. Ricade in Tutela Massima del piano di rischio dell'aeroporto del Salento ( limitazione del carico antropico) . Ambiti Territoriali Distinti ricade nelle Terre Private da usi civili e collettivi , sistema della stratificazione storica ( terre private gravate ) art.3.17 NTA PUTT/P Prescrizioni SUR 2007. Ambito Territoriali Estesi ricade in ambito D " Valore relativo".

**P.lla 573-592** Ai sensi del PRG vigente le due p.lle ricadono in Zona E Agricola ( art.48 NTA PRG) Da precedente viabilità soppressa .Ricadono in zona A Tutela Massima del piano di rischio dell'aeroporto del Salento ( limitazione del carico antropico . Ambiti Territoriali Distinti ricade nelle Terre Private da usi civili e collettivi , sistema della stratificazione storica ( terre private gravate ) art.3.17 NTA PUTT/P Prescrizioni SUR 2007. Ambito Territoriali Estesi ricade in ambito D " Valore relativo ".

**P.lla 567** Ai sensi del PRG vigente le due p.lle ricadono in Zona E Agricola ( art.48 NTA PRG) Da precedente viabilità soppressa . Ricade in parte in Zona F2 Attrezzature di quartiere ( art.49 NTA PRG) sub comparto F/2 08 dello studio particolareggiato dei Servizi ai Cittadini di cui alla variante approvata dalla Regione Puglia con Del G.R. N.175/2003. da precedente viabilità soppressa .Ricade in zona A Tutela Massima del piano di rischio dell'aeroporto del Salento ( limitazione del carico antropico , Ambiti Territoriali Distinti ricade nelle Terre Private da usi civili e collettivi , sistema della stratificazione storica ( terre private gravate ) art.3.17 NTA PUTT/P Prescrizioni SUR 2007. Ambito Territoriali Estesi ricade in ambito D " Valore relativo ".

Il terreno ricade

Si segnala che il terreno risulta interessato dal vincolo

| Destinazione | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|--------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| TERRENO      | Sup. reale Lorda | 357,00                     | 1,00         | 357,00                |
|              | Sup. reale Lorda | 357,00                     |              | 357,00                |

B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Brindisi alla Via benedetto Brin intestato [Redacted]  
**EDILIZIA POPOLARE ECONOMICA** con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41  
 P.Iva 01865310740 (in LCA) , di circa mq. 357 .  
 Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79

| Destinazione                         | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| TERRENO                              | 357,00                 | € 15,00         | € 5.355,00         |
| - Valore a corpo                     |                        |                 | € 5.355,00         |
| - Valore Accessori                   |                        |                 |                    |
| - Valore complessivo                 |                        |                 | € 5.355,00         |
| - Valore Complessivo diritto e quota |                        |                 | € 5.355,00         |

#### RIEPILOGO

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero | valore diritto quota |
|----|----------|------------------|---------------|----------------------|
| A  | Suolo    | 344,00           | 17.200,00     | 17.200,00            |
| B  | Terreno  | 357,00           | 5.355,00      | 5.355,00             |
|    |          |                  | € 22.555,00   | € 22.555,00          |

#### 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

€ 3.383,25

#### 8.5. Prezzo Base d'asta lotto

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

€ 19.171,75

**Lo scrivente consiglia il Commissario Liquidatore che lotto 9 venga trasferito a trattativa privata ai condomini interessati che hanno altri immobili nel condominio di Via Benedetto Brin 23 / b ,**

LOTTO N.009 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) Documentazione catastale – Visure ed estratto catastale
- E) Titoli edilizi e Planimetria di progetto
- F) Certificato di destinazione urbanistica
- G) Visure ipotecarie

02.04.2025

**Il Tecnico**  
**Geom. Fabiano Calasso**

B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Brindisi alla Via benedetto Brin intestato **SOCIETA' COOPERATIVA SAN GIORGIO EDILIZIA POPOLARE ECONOMICA con sede legale in Brindisi alla Via indipendenza ,41 P.Iva 01865310740 (in LCA)** , di circa mq. 357 .

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Brindisi foglio 31 p.lla 379 di are 0.34 e Fog.31 p.lla 567 di are 0.42 Fog.31 p.lla 573 di are 0.02 fog. 31 p.lla 592 di are 02.79

| Destinazione | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| TERRENO      | 357,00                    | € 15,00         | € 5.355,00         |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| - Valore a corpo                     | € 5.355,00 |
| - Valore Accessori                   |            |
| - Valore complessivo                 | € 5.355,00 |
| - Valore Complessivo diritto e quota | € 5.355,00 |

#### RIEPILOGO

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero | valore diritto quota |
|----|----------|------------------|---------------|----------------------|
| A  | Suolo    | 344,00           | 17.200,00     | 17.200,00            |
| B  | Terreno  | 357,00           | 5.355,00      | 5.355,00             |
|    |          |                  | € 22.555,00   | € 22.555,00          |

#### 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

€ 3.383,25

#### 8.5. Prezzo Base d'asta lotto

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

€ 19.171,75

LOTTO N.009 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) Documentazione catastale – Visure ed estratto catastale
- E) Titoli edilizi e Planimetria di progetto
- F) Certificato di destinazione urbanistica
- G) Visure ipotecarie

02.04.2025

Il Tecnico  
Geom. Fabiano Calasso