

TRIBUNALE DI BRESCIA
Liquidazione Giudiziale Nr 81/2023
IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE
Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali
Curatore: Dott. Matteo Brangi

REVISIONE PERIZIA
LOTTI A 12 E A 17
SANTA TERESA DI GALLURA (SS)

La sottoscritta, avendo a suo tempo depositato il proprio elaborato peritale relativo ai beni di titolarità della procedura, alla luce di nuove informazioni e ulteriori approfondimenti fatti successivamente al deposito della stessa, ritiene opportuno modificare la composizione dei lotti A12 E A 17 siti in comune di Santa Teresa di Gallura (SS) a suo tempo definita.

In particolare:

- il **lotto A12** è composto dal super condominio Zodiaco 2 ubicato a Porto Pozzo (frazione di Santa Teresa di Gallura) e le particelle/sub componenti sono di seguito elencate:

LOTTO	CONDOMINIO	DESCRIZIONE	F	M	S	CAT	P	RC	NSISTENZA C
A12	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	4	A3	PT	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	5	A3	PT	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	6	A3	PT	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	7	A3	PT	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	8	A3	PT	278,89	4,5 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	9	A3	PT-1	278,89	4,5 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	10	A3	PT-1	278,89	4,5 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	11	A3	PT	278,89	4,5 VANI
	ZODIACO 2	CANTINA	23	862	12	C2	PT	17,35	4,00
	ZODIACO 2	CANTINA	23	862	13	C2	PT	13,01	3,00
	ZODIACO 2	UFFICI	23	862	14	A10	P1	712,71	3 VANI
	ZODIACO 2	UFFICI	23	862	15	A10	P1	712,71	3 VANI
	ZODIACO 2	UFFICI	23	862	16	A10	P1	712,71	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	17	A3	PT-1	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	18	A3	P1	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	19	A3	P1	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	20	A3	P1	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	21	A3	PT-1	247,90	4 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	22	A3	P1	247,90	4 VANI
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	23	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	24	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	25	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	26	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	27	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	28	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	29	F1	PT	0,00	13,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	30	F1	PT	0,00	19,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	31	F1	PT	0,00	17,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	32	F1	PT	0,00	17,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	33	F1	PT	0,00	17,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	34	F1	PT	0,00	17,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	35	F1	PT	0,00	17,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	37	F1	PT	0,00	18,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	38	F1	PT	0,00	18,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	39	F1	PT	0,00	18,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	40	F1	PT	0,00	18,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	41	F1	PT	0,00	18,00
	ZODIACO 2	POSTI AUTO	23	862	42	F1	PT	0,00	18,00
	ZODIACO 2	AREA URBANA/STRADA	23	862	43	F1	PT	0,00	284,00
	ZODIACO 2	AREA URBANA/GIARDINO	23	862	47	F1	PT	0,00	8,00
	ZODIACO 2	AREA URBANA/GIARDINO	23	862	48	F1	PT	0,00	34,00
	ZODIACO 2	AREA URBANA/GIARDINO	23	862	49	F1	PT	0,00	6,00
	ZODIACO 2	AREA URBANA/GIARDINO	23	862	50	F1	PT	0,00	14,00
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	51	A3	PT	185,95	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	52	A3	PT	185,92	3 VANI
	ZODIACO 2	APPARTAMENTO	23	862	53	A3	PT	185,92	3 VANI

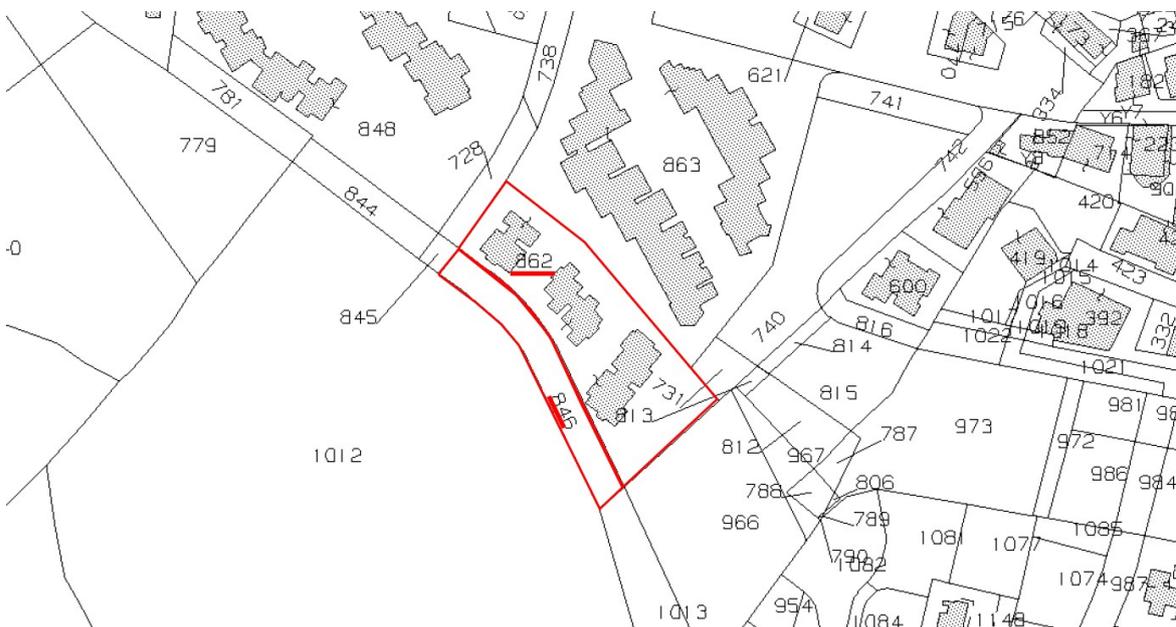
- il **lotto A17** è composto da vari terreni ubicati in zona Porto Pozzo come di seguito elencati:

LOTTO	FOGLIO	PART	Mq	Red dom	Red. Agr
A17	23	170	78	0,03	0,01
	23	525	134	0,59	0,48
	23	526	26	0,11	0,09
	23	725	14	0,01	0,01
	23	726	145	0,05	0,02
	23	728	374	0,14	0,06
	23	731	208	0,08	0,03
	23	740	2267	0,82	0,35
	23	762	418	0,15	0,06
	23	765	95	0,01	0,01
	23	766	2020	0,31	0,1
	23	778	3	0,01	0,01
	23	781	526	0,08	0,03
	23	844	501	0,18	0,08
	23	845	84	0,03	0,01
	23	846	932	0,34	0,14

Per quanto riguarda il presente lotto, trattandosi perlopiù di reliquati derivanti da frazionamenti avvenuti nel tempo per l'edificazione di immobili vari, si era ritenuto inizialmente di definire un unico lotto, di valore economico totale di modesta entità, al fine di semplificarne la gestione e ridurre i costi per la procedura per le singole alienazioni di un elevato numero di mappali di valore unitario perlopiù nullo o irrisorio in relazione ai costi connessi per le procedure di vendita, spesso maggiori del valore dei beni. Tuttavia da approfondimenti ulteriori si è reso necessario provvedere a distinguere i vari mappali del lotto A17 in più lotti diversamente composti. Questo ha determinato anche un valore unitario differente per alcuni dei mappali componenti, non andando però a modificare il valore totale del lotto A17 a suo tempo definito.

A seguito delle considerazioni esposte i lotti A 12 e A 17 vengo sostituiti rispettivamente dai lotti:

LOTTO A12 BIS: composto dal lotto **A 12** (particella **862**) e dal terreno identificato con la particella **846**, come visibile da estratto di mappa catastale seguente:



Il valore di stima del lotto A12 BIS così composto, in ipotesi di liquidazione e smobilizzo, ammonta a corpo a: € 1.165.000,00 + 6.000,00= 1.171.000,00 €, arrotondati a 1.170.000,00 €.

LOTTO A17 BIS= composto dalle particelle 170, 778, 781, 844, come da estratto di mappa seguente:



Considerate le caratteristiche delle particelle, le estensioni, le destinazioni urbanistiche, la difficoltà nel trovare acquirenti interessati, i costi di gestione della vendita da parte della procedura di liquidazione, il fatto che la volumetria nei comparti C3.1 e C3.2 risulta esaurita, si ritiene che il lotto così composto abbia **valore nullo**.

LOTTO A17 TER= PARTICELLE 725, 726, 728, 731, 740, 762, 765, 766, 845

Particelle a standard da cedere al Comune o destinate a viabilità pubblica



