

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 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:



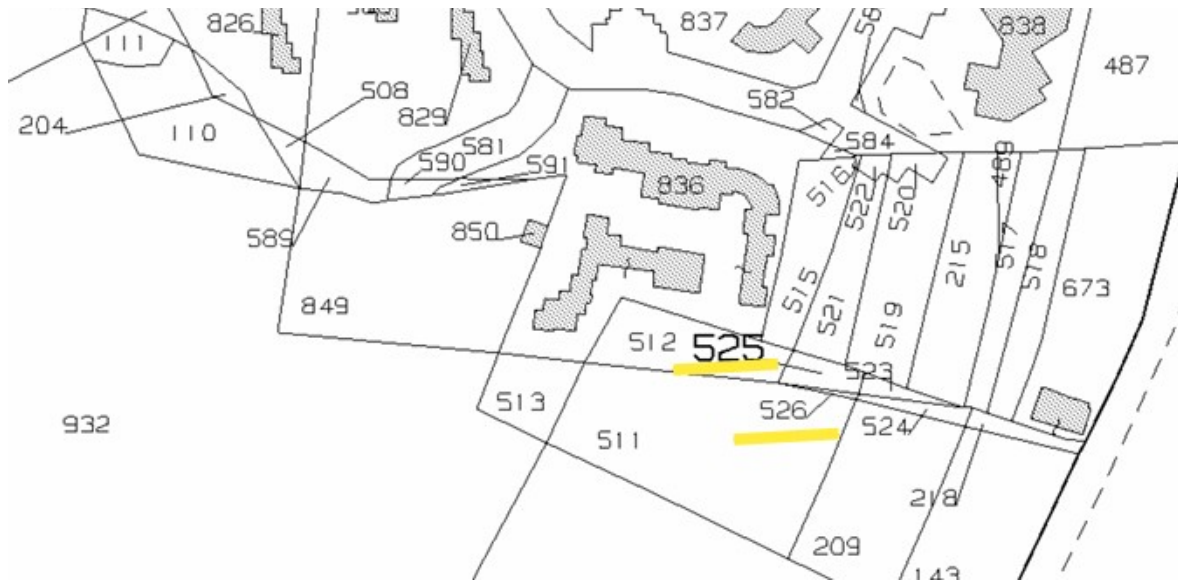
Considerate le caratteristiche delle particelle, le estensioni, le destinazioni urbanistiche, la difficoltà nel trovare acquirenti interessati, i costi di gestione della vendita da parte della procedura di liquidazione, il fatto che la volumetria nei comparti C3.1 e C3.2 risulta esaurita, si ritiene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



LOTTO A17 QUATER= particelle 525 e 526



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, si ritiene che il lotto così composto abbia **valore nullo**.

Di seguito si riepilogano i valori emersi in ipotesi di liquidazione e smobilizzo.

LOTTO	FOGLIO	PART	SUB	Mq	Red dom	Red. Agr	DESTINAZIONE	stima per liquidazione	stima LOTTO per liquidazione arrotondato
A12 BIS	23	862	VARI	COMPLESSO ZODIACO 2				€ 1.165.000,00	€ 1.170.000,00
	23	846		932	0,34	0,14	C3.1	€ 6.000,00	
A17 BIS	23	170		78	0,03	0,01	SOTTOZONA B		€ 0,00
	23	778		3	0,01	0,01	C3.2		
	23	781		526	0,08	0,03	C3.2		
	23	844		501	0,18	0,08	C3.2		
A17 TER	23	725		14	0,01	0,01	C3.2		€ 0,00
	23	726		145	0,05	0,02	C3.2		
	23	728		374	0,14	0,06	VIABILITÀ PUBBLICA		
	23	731		208	0,08	0,03	C3.1		
	23	740		2267	0,82	0,35	C3.1		
	23	762		418	0,15	0,06	C3.2		
	23	765		95	0,01	0,01	C3.2		
	23	766		2020	0,31	0,1	C3.2		
A17 QUATER	23	525		134	0,59	0,48	C5.3		€ 0,00
	23	526		26	0,11	0,09	C5.3		

La sottoscritta resta a disposizione per tutti i chiarimenti necessari.

Brescia, 25/11/2024



Il Perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia