

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 85/2020



GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

GESTORE CRISI: DOTT. GUIDO MASSIMILANO RIOLDI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA BARBARA BOCCHIO

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Brescia, 09.05.2025

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

L.C. N. 85/2020:

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

GESTORE CRISI: DOTT. GUIDO MASSIMILANO RIOLDI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA BARBARA BOCCHIO

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal Liquidatore dottoressa Barbara Bocchio esperto per la stima dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] siti in via Paolo Borsellino 50 a Castenedolo (BS).

in data 30.04.2024 veniva redatta la relazione di stima della quota indivisa di nuda proprietà dei seguenti immobili siti in via Borsellino 50 a Castenedolo:
Foglio 6

mapp.722/8 (graff 711/9) via Paolo Borsellino 50, P.S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5 RC€ 419,62

mapp.722/17 via Paolo Borsellino 50, P.S1, cat. C/6, cl. 3, mq 20 RC€ 43,38

Il presente aggiornamento si rende necessario a seguito della dichiarazione di successione del 22.10.2024 presentata dal sig.

[REDACTED] per il decesso della madre [REDACTED]

in data 15.10.2024.

In data 19.03.2025 con atto integrativo di legittima rep. 63478/34996 notaio Antonella Rebuffoni, registrato a Brescia il 24.03.2025 n. 13775 serie 1T, trascritto a Brescia il 24.03.2025 ai nn. 127414/8780

(allegato 1), vengono definite le seguenti quote di proprietà degli immobili in oggetto:

- [REDACTED] quota indivisa di piena proprietà di 22/36;
- [REDACTED] quota indivisa di piena proprietà di 14/36.

Stante il periodo intercorso tra la data della relazione di stima (30.04.2024) e l'attuale aggiornamento, nel quale i listini immobiliari hanno registrato per il Comune di Castenedolo un lieve aumento (Probrixia +2,6% valore medio della categoria agibile 1), e presupponendo che lo stato dei luoghi sia immutato rispetto al sopralluogo svolto in data 22.04.2024, si ritiene di considerare ancora valida la stima degli immobili in oggetto esposta nella richiamata perizia, a cui si rimanda integralmente, e di seguito riportata:

foglio	mappale e sub	descrizione	mq	%	mq	€/mq	€
6	722/8 + 711/9	abitazione piano terra	65	100%	154,5	900,00	139.050,00
		abitazione piano primo	60	100%			
		abitazione piano interrato	30	40%			
		balconi piano primo	7,5	30%			
		giardino	105	5%			
	722/17	autorimessa	20	50%			

Il valore della quota di 14/36 di piena proprietà della signora [REDACTED] è pari a € 54.075,00 (€ 139.050,00 / 36 x 14), che viene ridotto del 20%, perché trattasi di quota indivisa, e di un ulteriore 25%, perché la vendita avverrà nell'ambito di una procedura forzosa senza garanzia del bene venduto, come segue:

- valore ¼ piena proprietà: € 54.075,00 x

- riduzione del 20% per quota indivisa:	<u>0,80 =</u>
	€ 43.260,00 x
- riduzione del 25% per vendita forzata:	<u>0,75 =</u>
	€ 32.445,00

ottenendo così la stima arrotondata a

**VALORE QUOTA INDIVISA DI 14/36 DI PIENA PROPRIETÀ DI
UNA VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA IN
VIA PAOLO BORSELLINO 50 A CASETENDOLO (BS) €
32.000,00**

(diconsi euro trentaduemila)

Si precisa che:

- la presente relazione è finalizzata al solo aggiornamento del valore della quota di proprietà pervenuta alla massa della Liquidazione Controllata;

- rispetto alla precedente perizia di stima del 30.4.2024 non sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi e ulteriori accertamenti inerenti alla situazione catastale, urbanistica-edile e ipocatastale;

- nella precedente perizia di stima degli immobili datata 30.04.2024, sulla base del confronto visivo tra lo stato di fatto e la documentazione autorizzativa e le planimetrie, vengono sottolineate difformità edili - urbanistiche e catastali e si evidenzia che eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti;

- la perizia di stima degli immobili del 30.04.2024 è da intendersi



quindi parte integrante della presente relazione di aggiornamento.

Brescia, 09.05.2025



ing. Stefano Bertoglio



allegati:



1- atto integrativo di legittima rep. 63478/34996 notaio Antonella

Rebuffoni del 19.03.2025

