

PERIZIA DI STIMA

**delle unità immobiliari a Gombito (CR) via Tavolere – codice FB22
di proprietà Fin – Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo,
con sede a Milano via G. Leopardi n. 2
alla data del 29-02-2012**

Come richiestomi dal Commissario Giudiziale Dott. Antonio Passantino con studio in Brescia via A. Diaz n. 30/5, il sottoscritto Geom. Vito Cosimo Memoli, con studio in Chiari (BS) via S. Bernardino n. 10, libero professionista, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 2.128 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. 76, avendo già proceduto alla verifica della precedente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società citata in epigrafe onde riscontrare eventuali variazioni nel frattempo intervenute alla data del 29-02-2012, con la presente integra il giudizio già espresso con gli ulteriori elementi o dati utili ai successivi atti notarili di trasferimento.

A. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di sette unità residenziali con relative autorimesse in edificio di due piani fuori terra posto al centro del comune e nelle vicinanze della strada di collegamento tra Crema e Piacenza. Non essendovi un piano interrato, tutte le autorimesse sono poste a piano terra mentre le unità abitative poste a piano terra hanno tutte un giardino esclusivo. Le finiture sono di tipo medio.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate in Catasto Fabbricati del comune di Gombito (CR) sez. Urbana NCT come segue:

Descrizione unità	foglio	mapp.	sub.	c.c.	classe	consistenza (vani/mq.)
Appartamento	1	351	503	A/2	4	4
box auto	1	351	504	C/6	3	15
Appartamento	1	351	501	A/2	4	4
box auto	1	351	502	C/6	3	18
Appartamento	1	351	511	A/2	4	4
box auto	1	351	515	C/6	3	15
Appartamento	1	351	508	A/2	4	4
box auto	1	351	512	C/6	3	15
Appartamento	1	351	507	A/2	4	4
box auto	1	351	513	C/6	3	15
Appartamento	1	351	509	A/2	4	3,5
box auto	1	351	514	C/6	3	15
Appartamento	1	351	510	A/2	4	3,5
box auto	1	351	516	C/6	3	15

C. PROVENIENZA

Quanto oggetto della presente perizia pervenne alla società in forza di atto di compravendita di appezzamento di terreno edificabile lottizzato ed urbanizzato a rogito notaio Giovanni Barboglio di Crema in data 28 novembre 2001 n. 43659 di rep. e n. 7217 di racc., trascritto a Cremona il 04-12-2001 al n. 11.153 R.G. e n. 7012 R.P. e per costruzione.

D. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite a seguito di:

- D.I.A. n. 35/2003 del 19-12-2003 prot. n. 3251;
- D.I.A. in variante n. 18/2006 del 28-12-2005 prot. n. 5199.

In data 17 novembre 2006 prot. n. 4516 fu presentata al comune di Gombito la richiesta del Certificato di Agibilità che fu rilasciato in data 29 dicembre 2006 prot. n. 5033.

E. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'esame ventennale, attraverso i documenti ed i pubblici registri, relativo alla proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia di stima, verrà successivamente prodotto dal notaio incaricato.

F. SERVITU' - DIRITTI - CONVENZIONI

Il fondo su cui sorgono le unità immobiliari in oggetto è interessato dalla servitù costituita con l'atto a rogito notaio Giovanni Barbaglio in data 23 gennaio 1998 n. 32976 di rep. e n. 4192 di racc., trascritto a Cremona in data 06 febbraio 1998 ai nn. 960/792, per tratto del condotto di fognatura comunale in estremo lato nord.

Il lotto su cui sorgono le unità immobiliari in oggetto è compreso in lottizzazione convenzionata per atto a rogito notaio Giovanni Barbaglio in data 14 novembre 2001 n. 43598/7196 di rep., trascritto a Cremona in data 20 novembre 2001 ai nn. 10508/6548.

G. CONSISTENZA

Le superfici di seguito elencate, relativamente alle autorimesse, sono comparate alle superfici delle unità abitative in modo da attribuire un solo valore medio unitario e mediante i seguenti coefficienti:

- unità abitativa coefficiente 1;
- autorimesse coefficiente 0,5;
- giardini esclusivi coefficiente 0,05;
- balconi/terrazze coefficiente 0,40;

- unità abitative

mapp. 351/503 _____ mq. 76,18

mapp. 351/501 _____ mq. 83,21

mapp. 351/511 _____ mq. 84,72

mapp. 351/508 _____ mq. 81,39

mapp. 351/507 _____ mq. 87,75

mapp. 351/509 _____ mq. 73,60

mapp. 351/510 _____ mq. 75,43

TOT. mq. 562,28

- Autorimessa

mapp. 351/504 _____ mq. 12,07

mapp. 351/502 _____ mq. 13,39

mapp. 351/515 _____ mq. 11,97

mapp. 351/512 _____ mq. 12,19

mapp. 351/513 _____ mq. 12,19

mapp. 351/514 _____ mq. 12,19

mapp. 351/516 _____ mq. 11,58

TOT. mq. 85,58

TOTALE COMPLESSIVO mq. 647,86

H. VALUTAZIONI

Considerate l'ubicazione, le caratteristiche ed il tipo di finitura, effettuate le dovute indagini di mercato sul luogo, si ritiene corretto applicare un valore unitario di €/mq. 1.350,00.

Si ha pertanto:

$\text{mq. } 647,86 \times \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 874.611,00$

Valore arrotondato in € 875.000,00

A giudizio del sottoscritto i beni immobili oggetto della presente perizia di stima hanno un valore di **€ 875.000,00** diconsi **Euro ottocentosettantacinquemila/00.**

Chiari, 02 agosto 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli

