

PERIZIA DI STIMA

delle unità immobiliari a Torre Pallavicina (BG) via Madre Ragazzoni –

codice FB19

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 tre unità residenziali poste in case bifamiliari, di due unità residenziali in case monofamiliari, di un appartamento duplex in piccola palazzina e di autorimesse tutte poste ai piani interrati: tutte le unità fanno parte di un piccolo complesso immobiliare sito a Torre Pallavicina (BG) via Madre B. Ragazzoni. Tutte le unità

immobiliari sono completamente ultimate all'esterno mentre all'interno, per lasciare la possibilità di scelta agli eventuali clienti, mancano i pavimenti, i battiscopa, le porte interne, le placche degli interruttori e prese e le tinteggiature.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Torre Pallavicina (BG) come segue:

Descrizione unità	foglio	mapp.	sub.	c.c.	classe	consistenza (vani/mq.)	piano
Villetta	6	358	20	A/07	2	7,5	S1+T+1
Box auto	6	358	5	C/06	2	35	S1
Villetta	6	358	21	A/07	2	7	S1+T+1
Box auto	6	358	6	C/06	2	35	S1
Villetta	6	358	22	A/07	2	7	S1+T+1
Box auto	6	358	7	C/06	2	34	S1
Villetta	6	358	23	A/07	2	7	S1+T+1
Box auto	6	358	8	C/06	2	34	S1
Villetta	6	358	25	A/07	2	7	S1+T+1
Box auto	6	358	10	C/06	2	35	S1
Appartamento	6	358	34	A/02	2	5	1 - 2
Box auto	6	358	13	C/06	2	20	S1

C. PROVENIENZA

Quanto oggetto della presente perizia pervenne alla società in forza di atto di compravendita notaio Chiara Grazioli di Chiari in data 30 giugno 2009 n. 16.335 di rep. e n. 5213 di racc., registrato a Chiari il 03-07-2009 al n. 2487 serie 1T. e trascritto a Bergamo il 07-07-2009 al n. 41590 R.G. e n. 25300 R.P..

In detto atto le unità immobiliari furono compravendute "al rustico" totalmente prive

di ogni finitura interna.

D. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

- Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite in base a Denuncia di Inizio Attività in data 28 ottobre 2004 n. 3779 di prot., successivamente integrata con documentazione presentata in data 30 dicembre 2004 n. 4455 prot.;

- successivamente sono state apportate varianti in forza di Denuncia di Inizio Attività in data 30 novembre 2005 n. 3984 di prot., successivamente integrata con documentazione presentata in data 3 gennaio 2006 n. 4297 prot.;

- successivamente sono state apportate varianti in forza di Denuncia di Inizio Attività in data 31 ottobre 2006 n. 4177 di prot.;

- successivamente sono state apportate varianti in forza di Denuncia di Inizio Attività in data 22 novembre 2007 n. 4052 di prot..

Successivamente all'atto di compravendita, a seguito di richiesta, il comune di Torre Pallavicina effettua la voltura della pratica edilizia a favore della soc. Fin-Beton S.r.l. in data 18 luglio 2009 prot. 2726.

In data 02 aprile 2011 prot. n. 1240 è stata presentata la Richiesta del Certificato di Agibilità.

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

Vincolo di pertinenzialità delle autorimesse con atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 25 marzo 2005 n. 32231/3550 rep. notaio Cristaldi, registrato a soresina il 30 marzo 2005 al n. 67 serie 2 pubblici, trascritto a Bergamo il 2 aprile 2005 ai nn. 17.028/11549.

Successivamente vi fu la modifica delle pertinenzialità mediante atto notaio Chiara Grazioli in data 16 luglio 2009 n. 16364/5232 di rep., registrato a Chiari il 18 luglio 2009 al n. 1858 serie 1T e annotato a Bergamo il 02 ottobre 2009 ai nn. 63685/13240.

G. CONSISTENZA

Le superfici di seguito elencate si intendono comparate alle superfici delle unità principali in modo da attribuire un solo valore medio unitario per ciascuna tipologia di immobile e secondo i seguenti coefficienti:

- unità abitativa coefficiente 1;
- autorimessa coefficiente 0,5;
- giardino coefficiente 0,10.

Si ottengono pertanto le seguenti superfici:

mapp. 358/20-5 _____ mq. 180,31

mapp. 358/21-6 _____ mq. 174,77

mapp. 358/22-7 _____	mq. 175,01
mapp. 358/23-8 _____	mq. 175,01
mapp. 358/25-10 _____	mq. 171,56
	<hr/>
villette	mq. 876,66
mapp. 358/34-13 appartamento _____	mq. 110,92
	<hr/>
TOT.	mq. 987,58

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. 1.200,00 relativamente alle villette mentre per l'appartamento il valore unitario di €/mq. 1.250,00.

Si ha pertanto:

- villette

mq. 876,66 x € 1.200,00 = € 1.051.992,00

- appartamento

mq. 110,92 x € 1.250,00 = € 138.650,00

TOT. € 1.190.642,00

Valore arrotondato in € 1.190.000,00

A giudizio del sottoscritto i beni immobili oggetto della presente perizia di stima hanno un valore di € 1.190.000,00 diconsi **Euro unmilione centonovantamila/00.**

Chiari, 24 luglio 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli




Stima delle unità immobiliari a Torre Pallavicina (BG) Via Madre Ragazzoni – FB19 di proprietà Fin-Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo