

## **PERIZIA DI STIMA**

**del complesso immobiliare in comune di Montorfano (CO) – codice FB14**

**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 DEGLI IMMOBILI**

Il complesso immobiliare è frutto di una ristrutturazione e consta di corpi di fabbrica (anno 1.700/1.800) disposti su tre livelli fuori terra con ampia corte nonché di un villino che sovrasta tutto il complesso: è ubicato in zona centrale del paese in quanto confina con la chiesa, la piazza principale, il municipio ed il parco pubblico.

Il complesso immobiliare in oggetto è inoltre ubicato a poche centinaia di metri dal

lago di Montorfano, inserito nella omologa Riserva Naturale: il collegamento con Como e Milano è dato dall'autostrada dei Laghi distante pochi Km.

Il corsello di accesso alle autorimesse è ricavato a piano terra, staccato rispetto ai corpi di fabbrica principali, e con sovrastante giardino pensile.

Le finiture delle unità immobiliari sono da ritenersi medio alte con corte pavimentata in porfido, tetto in legno a vista, pavimentazioni interne di buona scelta e qualità. Tutte le unità immobiliari e le parti comuni sono completamente ultimate ad eccezione del corpo di fabbrica denominato Villino che è ultimato al "rustico" con strutture verticali, orizzontali e tetto finite in ogni loro parte. Oltre alle solite parti comuni quali la corte ed il corsello delle autorimesse vi è anche un'area boschiva collinare posta a ridosso dei corpi di fabbrica in oggetto con essenze autoctone che non richiedono particolari cure ed attenzioni anche dal punto di vista manutentivo.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate in Catasto Fabbricati del comune di Montorfano (CO) sezione Urbana NCT come segue:

Descrizione unità	foglio	mapp.	sub.	c.c.	classe	consistenza (vani/mq.)	piano
Appartamento	3	122	712	A/2	2	3,5	t+1
Appartamento	3	122	713	A/2	2	4	t+1
Appartamento	3	120 - 122	716 - 716	A/2	2	4	t
Appartamento	3	120-2706	722 - 750	A/2	2	2,5	1°
Appartamento	3	120-2706	725 - 754	A/2	2	6,5	1°+2°
Appartamento	3	120-2706	727 - 757	A/2	2	2	1°
Box auto	3	2706	713	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	714	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	715	C/6	4	14	i

Box auto	3	2706	716	C/6	4	13	i
Box auto	3	2706	718	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	719	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	720	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	721	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	723	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	724	C/6	4	14	i
Box auto	3	2706	726	C/6	4	13	i
Box auto	3	2706	727	C/6	4	14	i
Villino	3	2712	-	F03	-	-	T+1
Area urbana	3	2706	756	F/1	-	-	-
Area	9	109	-	-	-	-	-
Area	9	112	-	-	-	-	-
Area	9	113	-	-	-	-	-
Area	9	115	-	-	-	-	-
Area	9	118	-	-	-	-	-
Area	9	957	-	-	-	-	-

### **C. PROVENIENZA**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia pervennero alla società in forza di atto di compravendita notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona (CO) in data 26 ottobre 2010 n. 15176 di rep. e n. 8002 di racc., registrato a Menaggio il 28-10-2010 al n. 2539 mod. 71 serie 1T e trascritto a Como il 28-10-2010 ai nn. 28531/17333 e 28532/17334.

### **D. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero Edilizio stipulata con atto in data 27 novembre 1998 n. 847 di rep. della Dott.ssa Pasqualina Libutti, Segretario comunale di Montorfano, registrata a Como in data 14 dicembre 1998 al n. 5406

serie 1 e trascritta a Como in data 23 dicembre 1998 ai nn. 22791/16383.

Il comune di Montorfano ha rilasciato i seguenti provvedimenti autorizzativi e sono state presentate le seguenti denunce di inizio attività e precisamente:

- Concessione edilizia in data 23 dicembre 1998 al numero 4672 di protocollo - Pratica Edilizia n. 22/93, seguito dalla proroga della Concessione Edilizia pratica n. 22/93 per dodici mesi rilasciata in data 14 dicembre 2001 numero 5516 (Pratica Edilizia n. 22/93) e dalla seconda proroga rilasciata in data 19 dicembre 2002 al n. 4859 di prot. - Pratica Edilizia n. 22/93;
- Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato in data 30 giugno 2005 al n. 4291 di protocollo, pratica edilizia n. 37/2005 - N.G. 72/2005 - Reg. 1/2005 (richiesta in data 8 giugno 2005 prot. n. 3575);
- Permesso di Costruire rilasciato in data 22 luglio 2005 al numero 4923 di protocollo, pratica edilizia numero 38/2005 - N.G. 73/2005 - Reg. 15/2005;
- Denuncia di Inizio Attività numero 58/2005 presentata in data 18 ottobre 2005 al numero 6894 di protocollo;
- voltura relativa alla denuncia di inizio attività numero 58/2005 rilasciata in data 23 dicembre 2005 al numero 8686 di protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Montorfano in data 7 settembre 2006 al numero 6758 di protocollo;
- Fine Lavori in data 7 novembre 2006 (come da Denuncia inviata in data 9 novembre 2006);
- Agibilità richiesta in data 24 novembre 2006 (prot. n. 8947), a' sensi degli artt. 22

et 23 D.P.R. 380/2001;

- Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato in data 14 ottobre 2005 al numero 39/04 - prot. n. 6791 (richiesta in data 10 dicembre 2004 protocollo numero 7760 - Numero Generale 221/04) - volturato in data 23 dicembre 2005 n. 8686 di protocollo (per la sola unità immobiliare tutt'ora in corso di costruzione a parte del mappale 2712).

#### **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**

Esiste servitù di passo pedonale a carico delle porzioni immobiliari mappale 2706 subalterni 753-755 e delle porzioni immobiliari mappale 120 subalterni 702 e 719 e mappale 122 subalterno 717 (enti comuni dell'intero complesso condominiale) ed a favore del mappale 2712 consistente nella possibilità, da parte del proprietario del fondo dominante mappale 2712 di utilizzare l'ascensore comune; in questo caso corrisponderà al Condominio le spese di esercizio e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria in proporzione ad apposita tabella millesimale da redigersi con i criteri di legge.

Non rientrano nelle parti comuni del fabbricato le porzioni mappale 2706 subalterni

705 et 756 come indicato nel regolamento di condominio.

### **G. CONSISTENZA**

Il complesso immobiliare in oggetto consta di n. 6 appartamenti, un villino non ultimato, n. 12 autorimesse e aree boschive.

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

- unità abitativa coefficiente 1;
- balconi coefficiente 0,5;
- giardino coefficiente 0,1;
- autorimesse a corpo;
- area boschiva superficie catastale.

Si ottengono pertanto le seguenti superfici:

#### **- unità abitative**

mapp. 122/712_____	mq.	88,92
mapp. 122/713_____	mq.	98,95
mapp. 120-122/716-716_____	mq.	115,73
mapp. 120-2.706/722-750_____	mq.	71,06
mapp. 120-2.706/725-754_____	mq.	177,47
mapp. 120-2.706/727-757_____	mq.	67,95
	<b>TOT.</b>	<b>mq. 620,08</b>

**- villino non ultimato**

mapp. 2.712 \_\_\_\_\_ mq. **224,84**

**- autorimesse a corpo n. 12**

**- area boschiva**

mapp. 109 \_\_\_\_\_ mq. 1.200,00

mapp. 112 \_\_\_\_\_ mq. 60,00

mapp. 113 \_\_\_\_\_ mq. 960,00

mapp. 115 \_\_\_\_\_ mq. 1.160,00

mapp. 118 \_\_\_\_\_ mq. 4.620,00

mapp. 957 \_\_\_\_\_ mq. 490,00

---

**TOT. mq. 8.490,00**

**H. VALUTAZIONI**

Stante le caratteristiche sopra esposte nonché l'ubicazione che consente di fruire di zone naturalistiche quale l'area boschiva di proprietà, la vicinanza con il parco naturalistico e con il lago, consente al sottoscritto di applicare, effettuate le dovute indagini di mercato, i seguenti valori unitari medi:

- appartamenti €/mq. 1.780,00;
- villino non ultimato €/mq 1.300,00;
- autorimesse €/cad. 17.000,00;
- area boschiva €/mq. 3,50.

Si ha pertanto:

**- appartamenti**

mq. 620,08 x € 1.780,00 = € 1.103.742,40

**- villino non ultimato**

mq. 224,84 x € 1.300,00 = € 292.292,00

**- autorimesse**

n. 12 x € 17.000,00 = € 204.000,00

**- area boschiva**

mq. 8.490,00 x € 3,50 = € 29.715,00

---

**TOT. € 1.629.749,40**

**Valore arrotondato in € 1.630.000,0**

Poichè si ritiene che per la richiesta del Certificato di Agibilità del villino (mapp. 2712) i cui lavori devono ancora essere ultimati, si dovranno affrontare spese tecniche di € 3.000,00 si ha che il valore netto residuo è pari a **€ 1.627.000,00** diconsi **Euro unmilionesecientoventisettemila/00.**

Chiari, 16 luglio 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli

