

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE COMMERCIALE

Concordato Preventivo n. 6/2012:

Fin-Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo, con sede legale a Milano in via G. Leopardi n. 2

Presidente:	Dott. Stefano Rosa
Giudice Delegato:	Dott. Raffaele Del Porto
Commissario Giudiziale:	Dott. Antonio Passantino
Liquidatore:	Dott. Stefano Midolo

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA
dell'area agricola con fabbricato rurale a Chiari (BS) via Olmi
codice aziendale FB28
alla data del 27-04-2016

Perito incaricato: **Geom. Vito Cosimo Memoli**
Chiari, 27-04-2016

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA

**dell'area agricola con fabbricato a Chiari (BS) via Olmi – codice FB28
di proprietà Fin – Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo,
con sede a Milano via G. Leopardi n. 2
alla data del 27-04-2016**

PREMESSA

Come da incarico del Liquidatore Dott. Stefano Midolo con studio in Brescia via Moretto n. 84, 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, si pregia presentare la revisione della perizia di stima del 29-02-2012 in quanto Fin-Beton S.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo è divenuta titolare della piena proprietà degli immobili in oggetto in conseguenza alla morte, avvenuta il 28-04-2015, della sig.ra Navoni Maddalena detentrica dell'usufrutto su quote di parte di alcuni immobili.

A. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato rurale e di un fabbricato accessorio e di terreni agricoli posti in lato est della città di Chiari in prossimità del confine con il comune di Castrezzato. Il fabbricato rurale ha la tipologia tipica delle cascine bresciane con una parte

interrata, un piano terra ed un primo piano con affaccio, tutti, sul porticato e sulla loggia rivolti a sud. Al di là della corte, in lato sud, vi è un piccolo corpo di fabbrica accessorio utilizzato in origine per il ricovero attrezzi e macchine agricole. Gli edifici sono completamente da ristrutturare.

I terreni agricoli sono accorpati, di forma regolare, pianeggianti e di medio impasto: sono tutti irrigui per scorrimento traendo l'acqua dalla Roggia Trenzana secondo i turni stabiliti dall'omonimo consorzio.

Pur essendo i terreni agricoli del comprensorio tra Chiari ed Orzinuovi da sempre riconosciuti tra i più fertili d'Italia sia per la composizione del terreno, per l'ottima capacità di drenaggio e per la facilità d'irrigazione, questi hanno subito, negli ultimi tempi, una forte svalutazione del loro valore.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto di proprietà Fin-Beton S.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo sono censiti nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni del comune di Chiari (BS) come segue:

Catasto Fabbricati:

NCT Foglio 35-particella 170-cat. A/4-cl. 4-consistenza 5,5 vani-Rendita Euro 298,25

Catasto Terreni:

foglio	particella	qualità/ classe	superficie mq.	reddito dominicale €	Reddito agrario €
35	656	semin. irrig. 1	1.710	16,34	18,55
35	657	semin. irrig. 1	1.030	9,84	11,17

35	230	Fabbr. rurale	14	/	/
35	491	semin. irrig. 1	675	6,45	7,32

N.B.:

1. Le **particelle 656 e 657** sono divise tra di loro dalla barriera antirumore dell'autostrada Bre.Be.Mi per cui si presume che la particella **657** sia, a tutti gli effetti, stata espropriata e quindi oggetto di futuro indennizzo da parte della Società Bre.Be.Mi: **tale appezzamento di terreno non sarà quindi oggetto di valutazione nella presente perizia di stima.**
2. La **particella 230** indicata in catasto come fabbricato rurale è in realtà un'area essendo quest'ultimo, nel tempo, stato demolito. Tale area, a seguito di vendita dei terreni circostanti, risulta interclusa a Fin-Beton S.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo e pertanto, anche per la modesta quantità, **non sarà oggetto di valutazione nella presente perizia di stima.**

C. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Gli immobili in oggetto sono inseriti nel vigente PGT del comune di Chiari in zona agricola.

D. SERVITU' - DIRITTI - CONVENZIONI

Servitù di elettrodotto a favore dell'Enel Spa a carico dell'originario mappale 210 (ora mappale 491) in dipendenza dell'atto in data 10 e 29 aprile 1980 nn. 72064-72103 di rep. notaio Angelini, registrato a Chiari il 12 maggio 1980 al n. 804 Vol. 2, trascritto a Brescia il 14 maggio 1980 ai nn. 10671/8488.

Vi è inoltre, in caso di alienazione, la prelazione da parte dei coltivatori diretti confinanti.

E. CONSISTENZA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono, come già accennato in premessa, nella piena proprietà e disponibilità di Fin-Beton S.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo in quanto, con l'apertura della successione della de cuius sig.ra Navoni Maddalena, le quote di usufrutto da quest'ultima detenute si sono ricongiunte alla proprietà.

Si precisa inoltre che, poiché le contrattazioni dei terreni agricoli, nella zona, avvengono in funzione del valore del piè bresciano equivalente a mq. 3.255,3938, la consistenza dei terreni agricoli sotto esposta avviene trasformando la superficie espressa in mq. in superficie espressa al piè bresciano.

- Terreni agricoli

Fg. 35 mapp. 491 mq. 675,00 = **più bresciano 0,2073**

Fg. 35 mapp. 656 mq. 1.710,00 = **più bresciano 0,5253**

Totale più bresciano 0,7326

- Fabbricato rurale con corte

<u>PIANO TERRA</u>			
6,25 x 14,60 =		mq.	91,25
1,20 x 1,40 =		mq.	1,68
1,50 x 2,20 =		mq.	3,30

portico cascina		
5,80 x 14,40 =	mq. 83,52 x 0,50 = mq.	41,76
portico singolo		
5,40 x 10,60 =	mq. 57,24 x 0,60 = mq.	34,34
<u>PIANO PRIMO</u>		
6,25 x 14,60 =	mq.	91,25
loggia		
5,80 x 11,40 =	mq. 66,12 x 0,50 = mq.	33,06
cantina		
6,20 x 7,00 = mq. 43,40 2,00 x 3,90 = mq. 7,80	= mq. 51,20 x 0,50 = mq.	25,60
corte		
0,50 x 14,60 = mq. 7,30 5,40 x 20,40 = mq. 110,16 8,00 x 14,30 = mq. 114,40 $\frac{1}{2} \times (1,70 + 2,80) \times 20,90 = \text{mq. } 47,03$	= mq. 278,89 x 0,10 = mq.	27,89
Totale mq.		350,13
Superficie arrotondata in mq. 350,00.		

F. VALUTAZIONI

Fino a qualche anno fa i terreni agricoli della zona erano ricercati anche da imprenditori estranei al mondo agricolo in quanto ritenuti bene “rifugio”.

Anche i fabbricati rurali, solitamente venduti separatamente dai terreni, hanno subito un forte calo sia del loro valore che del numero delle contrattazioni.

I motivi vanno ricercati nella crisi economica che tutt’ora attanaglia il Paese e che ha fatto scomparire la domanda degli imprenditori estranei al mondo agricolo: ciò ha

ridimensionato notevolmente il valore dei terreni in quanto ora sono richiesti solo da imprenditori agricoli molto attenti a pagare un giusto prezzo che non è certo quello di alcuni anni fa.

Anche i fabbricati rurali hanno subito un notevole calo di prezzo perché sul territorio vi è una grande offerta di ville, villette e appartamenti da anni invenduti.

In particolare il fabbricato rurale in oggetto è stato penalizzato dalla realizzazione, da parte di BreBeMi, della barriera antirumore realizzata con pannelli in luogo di una barriera, che a suo tempo, avrebbe dovuto essere realizzata con alberi e siepi.

Inoltre il fabbricato, nel lato verso corte, ha copertura in lastre di cemento amianto il cui smaltimento costituisce un aggravio di costo in caso di ristrutturazione.

A fronte delle predette considerazioni, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire i seguenti valori unitari:

- fabbricato rurale con corte €/mq. 290,00

- terreni agricoli €/più bresciano 32.000,00

Si ha pertanto:

- Fabbricato rurale con corte

mq. 350,00 x € 290,00 = _____ € 101.500,00

- Terreni agricoli

più bresciano 0,7326 x 32.000,00 = € 23.443,00 valore arrotondato in ____ € 23.400,00

Totale € 124.900,00

Complessivamente il valore dei beni immobili in oggetto, in proprietà esclusiva di Fin-

Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo è di € **124.900,00** dicono

Euro centoventiquattromilanovecento/00.

Chiari, 27 aprile 2016

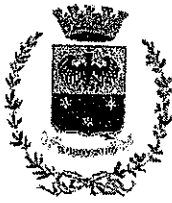
In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli



ALLEGATI:

- certificato di morte della sig.ra Navoni Maddalena;
- visure catastali;
- estratto mappa;
- planimetria catastale del fabbricato.



Città di Chiari

(Provincia di Brescia)

Uffici Demografici

CERTIFICATO DI MORTE

Art. 108 D.P.R. 3.12.2000 n. 396

L'Ufficiale di Stato Civile

In conformità alle risultanze degli Atti

CERTIFICA CHE

NAVONI MADDALENA

Nata il 21/09/1931 a CHIARI (BS)

Atto N. 317 P. 1 anno 1931 CHIARI

Cittadinanza ITALIANA

È morta il 28/04/2015 in CHIARI (BS)

Atto N. 14 P. 1 anno 2015 CHIARI

come risulta dal registro di Stato Civile di questo Comune

CHIARI, 08 maggio 2015



L'Ufficiale di Stato Civile

Chiara Amico

Chiara Amico

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

Il presente certificato ha validità illimitata dalla data di rilascio.

La validità decade in caso di variazioni delle generalità.

(art.41, comma1, DPR 445/2000)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/04/2016 - Ora: 11.44.14 Fine
Visura n.: BS0082473 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

Dati della richiesta
Comune di CHIARI (Codice: C618)
Provincia di BRESCIA
Foglio: 35 Particella: 170
Catasto Fabbricati
Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	35	170		Cens.	Zona	A/4	4	5,5 vani	Catastale Totale: 131 m ² Totale escluse aree scoperte** : 124 m ²	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA OLMI n. 24 piano: T-1-S1;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIN-BETON S.R.L. A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO RICOINGUINGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/04/2015 n. 8879.1/2016 in atti dal 26/04/2016 (protocollo n. BS0082444) Rogante: PAGANI Sede: MILANO Registrazione: Sede: MORTE DI NAVONI MADDALENA	01244220172*	(1) Proprietà per 1/1

Mappati Terreni Correlati

Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 35 - Particella 170

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 20332

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BRIGNOLI CLAUDIO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta Codice fiscale: 01244220172
Terreni siti nel comune di CHIARI (Codice: C618) Provincia di BRESCIA
Foglio: 35
Soggetto individuato FIN-BETON S.R.L. A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO C.F.: 01244220172

L. Immobili siti nel Comune di CHIARI(Codice C618) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	35	491		-	SEMIN IRRIG	06	75	II0A	Dominicale Euro 6,45	Agrario Euro 7,32
									FRAZIONAMENTO del 11/04/2011 n. 183121.1/2011 in atti dal 11/04/2011 (protocollo n. BS0183121) presentato il 08/04/2011	

Infestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIN-BETON S.R.L. A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO	01244220172*	() Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	VOLTURA D'UFFICIO del 01/01/1973 n. 21508.1/2014 in atti dal 02/10/2014 (protocollo n. BS0243080)		Registrazione: Sede: RETT. CODICE FISCALE-IST. 221879/14



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

2: info@provincia.brescia.it - tel. 030 2211111 - fax 030 2211112

Data: 26/04/2016 - Ora: 11.43.10
Visura n.: BS0082469 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2016

2: info@provincia.brescia.it - tel. 030 2211111 - fax 030 2211112

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	35	230	-	-	FABB RURALE	00	14	Euro 16,34	Euro 18,55	+	FRAZIONAMENTO del 12/01/1979 n. 41479 in atti dal 30/10/1982	
2	35	656	-	-	SEMIN IRRIG	17	10	Euro 9,84	Euro 11,17	+	FRAZIONAMENTO del 16/04/2014 n. 79407.1/2014 in atti dal 16/04/2014 (protocollo n. BS0079407) presentato il 16/04/2014	
3	35	657	-	-	SEMIN IRRIG	10	30	Euro 9,84	Euro 11,17	+	FRAZIONAMENTO del 16/04/2014 n. 79407.1/2014 in atti dal 16/04/2014 (protocollo n. BS0079407) presentato il 16/04/2014	

Totale: Superficie 27,54 Redditi: Dominicale Euro 26,18 Agrario Euro 29,72

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIN-BETON S.R.L. A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/04/2015 n. 8880.1/2016 in atti dal 26/04/2016 (protocollo n. BS0082444) Rogante: PAGANI Sede: MILANO Registrazione: Sede MORTE DI NAVONI MADDALENA	01244220172*	(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: Superficie 34,29 Redditi: Dominicale Euro 32,63 Agrario Euro 37,04
Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 20332 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BRIGNOLI CLAUDIO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=5041200

E=1574700

14-Mar-2016 19:23:25
Prot. n. T336626/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

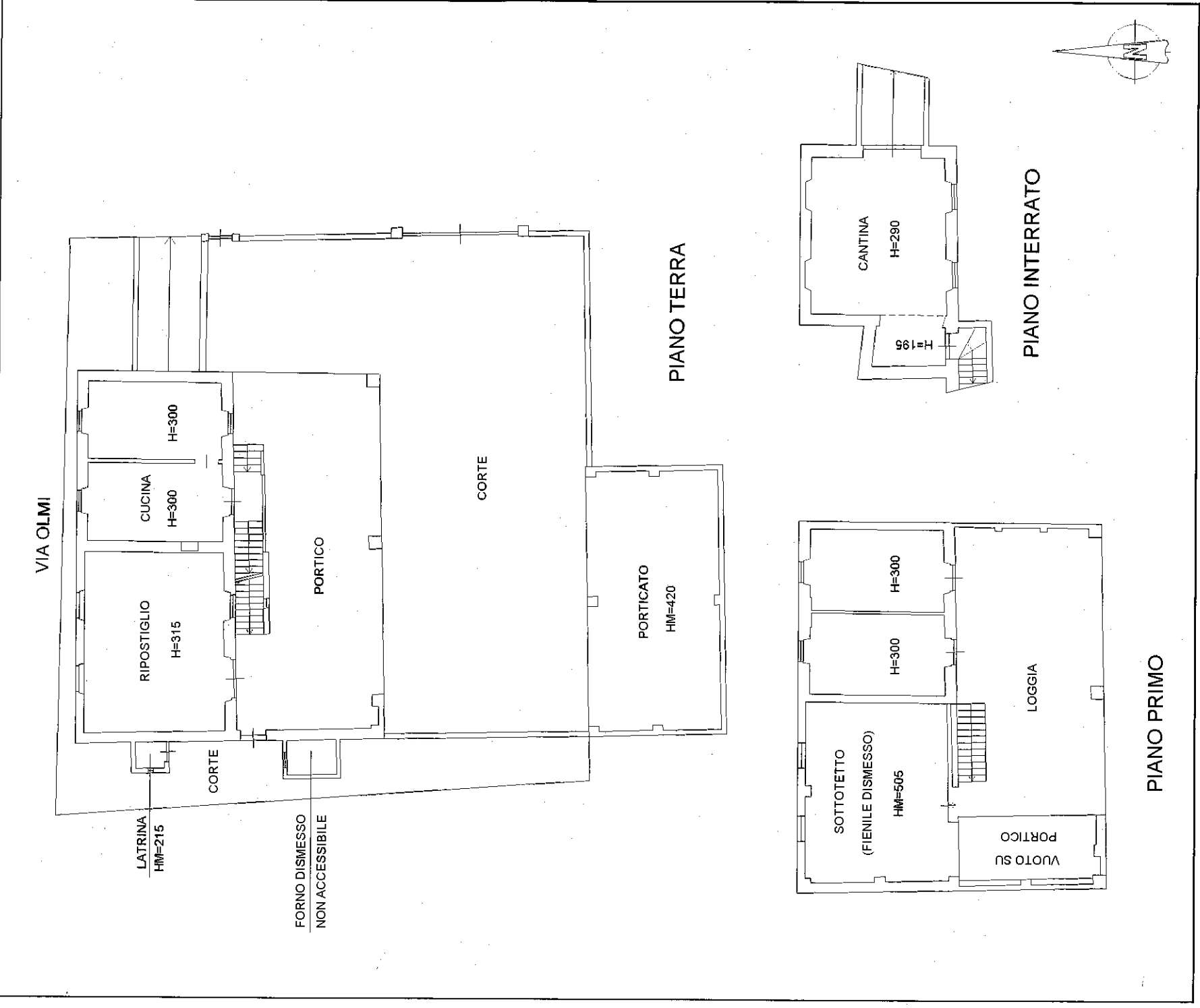
Comune: CHIARI
Foglio: 35

1 Particella: 722

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0112311 del 24/03/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiari		civ. 24
Via Olmi		
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione: NCT	Brignoli Claudio	
Foglio: 35	Iscritto all'albo:	
Particella: 170	Geometri	
Subalterno:	Prov. Brescia	N. 4506

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 17/03/2016 - n. T39522 - Richiedente: BRGCLD77L06C618R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti
 Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/03/2016 - Comune di CHIARI (C618) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 35 - Particella: 170 - Subalterno: 0 >
 OLMI n. 24 piano: T-1-S1;