

PERIZIA DI STIMA

dell'immobile strumentale- magazzino di Brescia - codice aziendale FB08

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

L'immobile strumentale in oggetto è sito a Brescia in via Fusera, nel parco delle cave di S. Polo – Castenedolo. Il bene è utilizzato dalla società quale deposito per la commercializzazione di materiale e attrezzature per l'edilizia: è composto da un ampio piazzale in terra battuta su cui insistono due capannoni alquanto vetusti e privi di impiantistica e una piccola struttura prefabbricata ad uso ufficio.

Il sito si trova a pochi km di distanza dallo svincolo della tangenziale sud di Brescia e, mediante una strada di comparto, è collegato alla strada di comunicazione Brescia – Montichiari.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è identificato nel Catasto Terreni del comune di Brescia come segue:

- Area di enti urbani e promiscui

Foglio 277 particella 32 Ente Urbano Ha 1.78.90

C. PROVENIENZA

La società Betongamma S.r.l., con sede a Chiari via Roccafranca n. 1, acquistava gli immobili oggetto della presente perizia, con atto notaio Annarumma in data 11 luglio 1990 n. 53491 di rep. e n. 9858 di racc., registrato a Brescia il 23-07-1990 al n. 3050 serie pubblici IV e trascritto a Brescia il 23-07-1990 al n. 22.007 R.G. e n. 15.378 R.P..

Con Verbale di assemblea straordinaria in data 21 dicembre 1990 presso il notaio Alberto Broli n. 26.802 di rep. e n. 9551 di racc. veniva modificato, tra l'altro, la denominazione sociale da Betongamma S.r.l. a Fin-Beton S.r.l. e il trasferimento della sede sociale da Chiari via Roccafranca n. 1 a Milano via G. Leopardi n. 2.

D. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

I capannoni furono costruiti in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Brescia in data 16 marzo 1979 n. 471/79 P.G. e n. 202/79 U.T.: relativamente all'intero complesso, in data 07 giugno 1990 fu presentata al comune di Brescia domanda in sanatoria e fu pagata la relativa oblazione con versamento effettuato in data 06 giugno 1990 registrato al n. 496 presso l'Ufficio Postale di Brescia succ. 2

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

Non si sono riscontrati atti e/o documenti in merito a servitù, diritti e convenzioni relativi ai beni immobiliari in oggetto.

G. CONSISTENZA

capannoni _____ mq. **3.000,00**

uffici _____ mq. **200,00**

area _____ mq. **17.890,00**

H. VALUTAZIONI

Il bene in oggetto, a giudizio del sottoscritto, ha un valore intrinseco particolare in

quanto, essendo ubicato nel parco delle cave di S. Polo – Castenedolo, oltre ad essere appetibile ad aziende aventi attività simili a quelle della Fin-Beton può essere apprezzato anche da aziende che svolgono attività rumorose e comunque nocive e che sempre più difficilmente trovano siti adatti al loro fabbisogno.

Pertanto il sottoscritto ritiene equo e corretto applicare i seguenti valori unitari:

- capannoni _____ €/mq. 300,00

- uffici _____ €/mq. 300,00

- area _____ €/mq. 190,00

si ha quindi:

- capannoni mq. 3.000,00 x € 300,00 = € 900.000,00

- uffici mq. 200,00 x € 300,00 = € 60.000,00

- area mq. 17.890,00 x € 190,00 = € 3.399.100,00

Totale € 4.359.100,00

Valore arrotondato in € 4.360.000,00

A giudizio del sottoscritto i beni immobili oggetto della presente perizia di stima

hanno un valore di € **4.360.000,00** diconsi **Euro**

quattromilionitrecentosessantamila/00.

Chiari, 07 luglio 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli

