

PERIZIA DI STIMA

degli ex magazzini di Chiari (BS) via Rota -

codice aziendale FB05

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

Attualmente sull'area insistono dei capannoni che furono prima sede di un opificio e poi sede dei Vigili del Fuoco volontari della circoscrizione.

Tali strutture andranno demolite in quanto nel vigente PGT sull'area in oggetto, mediante presentazione di Piano Integrato di Intervento, si potranno costruire edifici con destinazione residenziale e commerciale. L'area è ubicata ad una distanza di circa

150 m. dal centro storico della città, confina con l’Agenzia delle entrate ed è vicinissima alle caserme dei Carabinieri, della Guardia di Finanza e della Polizia Stradale: è inoltre sull’asse stradale che collega Chiari con Castrezzato, con Castelvati e con l’ingresso alla strada provinciale n. 11 e quindi, di conseguenza, con il casello autostradale della Bre.Be.Mi di prossima apertura. L’area è pianeggiante ed ha forma regolare e non necessita di opere di urbanizzazione se non quelle interne al comparto.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del comune di Chiari come segue:

foglio 30 sez. NCT - Catasto Fabbricati

mappale 121 sub 5 via G.B. Rota n. 33 p.T. cat. D/7 R.C. Euro 18.468,50.

C. PROVENIENZA

L’immobile in oggetto pervenne alla società in forza di atto denominato *Convenzione Urbanistica per attuazione Piani Integrati di Intervento per recupero urbano ai sensi della legge regionale 11/03/2005, n. 12 - Programmi Integrati di Intervento dei comparti di via C.A. Dalla Chiesa e di via Rota ex “magazzini Comunali” - Cessione ed atti esecutivi di obblighi assunti in sede di convenzione urbanistica.*

Il predetto atto fu stipulato dal notaio Chiara Grazioli in data 03 dicembre 2008 n. 16.002 di rep. e n. 5004 di racc., registrato a Chiari il 16-12-2008 al n. 5261 serie 1T, trascritto a Brescia il 17-12-2008 al n. 58.188 R.G. e al n. 35.290 R.P. e ancora

trascritto a Brescia il 17-12-2008 ai n. 58.189/35.291.

D. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile in oggetto ricade all'interno di un Piano Integrato di Intervento approvato e convenzionato con il predetto atto di cui al precedente paragrafo C-PROVENIENZA.

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

Per l'immobile in oggetto esiste la Convenzione Urbanistica con il comune di Chiari già citata nel precedente paragrafo C- PROVENIENZA in quanto, con lo stesso atto, oltre alla convenzione urbanistica veniva sottoscritta anche la cessione dell'immobile dal comune di Chiari alla Fin-Beton S.r.l.

G. CONSISTENZA

Sull'area in oggetto avente una superficie di 5.571,00 mq., il Piano Integrato di Intervento prevede la costruzione di edifici aventi una volumetria fuori terra pari a 14.130,00 mc. così suddivisi per destinazione d'uso:

- residenziale _____ mc. 10.225,00

- commerciale/direzionale _____ mc. 3.905,00

Tot. mc. 14.130,00

H. VALUTAZIONI

L'area in oggetto è sicuramente tra le più appetibili esistenti sul mercato immobiliare della città di Chiari soprattutto per la sua vicinanza al centro storico e quindi con tutti i servizi che questo offre ed inoltre perché è posta sull'asse viario che conduce sia ai paesi limitrofi che alla SP 11 e quindi al casello autostradale della Bre.Be.Mi di prossima apertura.

Si reputa corretto applicare un valore unitario in funzione dell'edificabilità pari ad €/mc. 250,00: tale valore è al netto dei costi necessari alla demolizione dei capannoni esistenti.

Si ha pertanto:

mc. 14.130,00 x € 250,00 = € 3.532.500,00

valore arrotondato in € 3.530.000,00

A giudizio del sottoscritto i beni immobili oggetto della presente perizia di stima hanno un valore di € **3.530.000,00** diconsi **Euro tremilionicinquecentotrentamila/00.**

Chiari, 30 giugno 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli

