

## **PERIZIA DI STIMA**

**delle unità immobiliari a Corte Franca (BS) - denominazione Corte Franca 1 -**

**Corte Franca 2 - Corte Franca Sebino – codice FB12**

**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**

Trattasi del residuo di otto autorimesse e due taverne, tutte poste a piano interrato, facenti parte di edifici realizzati 10-12 anni orsono.

### **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Stima delle unità immobiliari a Corte Franca (BS) - denominazione Corte Franca 1 -  
Corte Franca 2 - Corte Franca Sebino – FB12  
di proprietà Fin-Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate in Catasto Fabbricati del comune di

Corte Franca sezione Urbana NCT come segue:

Descrizione unità	foglio	mapp.	sub.	c.c.	classe	consistenza (vani/mq.)	piano
<b>Corte Franca 1:</b>							
Taverna	14	462	7	C2	3	56	1 int.
Taverna	14	462	8	C2	3	56	1 int.
<b>Corte Franca 2:</b>							
Box auto	14	470	24	C6	3	15	s1
Box auto	14	470	22	C6	3	15	s1
Box auto	14	470	21	C6	3	15	s1
<b>Corte Franca Sebino:</b>							
Box auto	14	490	23	C06	4	17	S1
Box auto	14	490	25	C06	4	15	S1
Box auto	14	490	26	C06	4	15	S1
Box auto	14	490	34	C06	4	15	S1
Box auto	14	490	35	C06	4	15	S1

### **C. PROVENIENZA**

Quanto oggetto della presente perizia pervenne alla società in forza di:

#### **Corte Franca 1**

- Atto di permuta notaio Gerolamo Calini di Brescia in data 05 maggio 1994 nn. 62015/30493 di rep., registrato a Brescia in data 17 maggio 1994 al n. 1893 e trascritto a Brescia in data 17 maggio 1994 ai nn. 12853/9341;
- Atto di identificazione catastale notaio Gerolamo Calini di Brescia in data 23 e 24 novembre 1995 nn. 69313/32272 e 69323/32278 di rep., registrati a Brescia il 05 dicembre 1995 ai nn. 4252 e 4250 serie 2 Priv., trascritti a Brescia il 05 dicembre 1995 ai nn. 32726/22258, 32727/22259, 32729/22261, 32730/22262, 32731/22263 e 32732/22264.

Stima delle unità immobiliari a Corte Franca (BS) - denominazione Corte Franca 1 -

Corte Franca 2 - Corte Franca Sebino – FB12

di proprietà Fin-Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo

### **Corte Franca 2**

- Atto di permuta notaio Michele Forino in data 22 novembre 1996 rep. n. 22844/1636, registrato a Brescia il 09 dicembre 1996 n. 4554 ed ivi trascritto il 02 dicembre 1996 nn. 35312/22911.

### **Corte Franca Sebino**

- Atto di compravendita notaio Elio Luosi di Caravaggio in data 21 dicembre 2004 n. 58206 di rep. e n. 24313 di racc., registrato a Treviglio il 23 dicembre 2004 al n. 4648 serie 1T, trascritto a Bergamo il 27 dicembre 2004 ai nn. 68797/40089.

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

Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite in base a:

### **Corte Franca 1**

Gli immobili sono inseriti in un comprensorio regolato dalla convenzione urbanistica relativa al complesso residenziale-commerciale denominato “Corte Franca Nuova” e di cui si dirà nel successivo paragrafo.

Le Concessioni Edilizie rilasciate dal comune di Corte Franca sono le seguenti:

- n. 183/91 del 03 dicembre 1991, rinnovata con lettera dell’8 aprile 1993 n. 1440 di prot.;
- n. 160/94 del 28 dicembre 1994, rilasciata in sanatoria per modifiche distributive, sagoma degli edifici e aumento di volume;
- n. 35/95 del 23 marzo 1995.

I lavori sono stati ultimati il 15 giugno 1996.

## **Corte Franca 2**

Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite in base alle seguenti concessioni edilizie:

- n. 147/96 del 18 settembre 1996, pratica edilizia n. 129/95-3;
- n. 89/98 del 20 agosto 1998, pratica edilizia n. 129/95-2;
- n. 52/99 del 28 aprile 1999, pratica edilizia n. 129/95-2.

## **Corte Franca Sebino**

Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite in base a:

- Concessione edilizia n. 151/98 del 01 dicembre 1998, pratica edilizia n. 152/98;
- D.I.A. del 04 ottobre 1999 con presa d'atto del responsabile dell'area tecnica del comune di Corte Franca in data 13 ottobre 1999 prot. n. 9552 (D.I.A. n. 40-99);
- Concessione edilizia in variante n. 152/98-2 del 17 febbraio 2000.

I lavori sono stati ultimati il 24 febbraio 2000.

## **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**

### **Corte Franca 1**

Convenzione urbanistica relativa al complesso residenziale-commerciale denominato

“Corte Franca Nuova” stipulata dal comune di Corte Franca il 09 agosto 1991 con atto a rogito notaio Giovanni Battista Calini nn. 10901/2195 di rep., registrato a Montichiari il 12 agosto 1991 al n. 237 mod. IV e trascritto a Brescia il 10 agosto 1991 ai nn. 23503/16420 e successivamente prorogata di anni cinque in forza di deliberazione della Giunta Comunale n. 119 adottata il 15 marzo 1995.

### **Corte Franca 2**

- Convenzione urbanistica già citata in Corte Franca 1;

- con atto del 30 agosto 1999 rep. n. 1348 Segretario Comunale di Corte Franca, la società è intervenuta nell’atto stipulato con il comune di Corte Franca relativo alla Convenzione urbanistica per la realizzazione del comparto n. 7 del Piano Particolareggiato “Centro Civico bis” al fine di cedere al comune una porzione di terreno di mq. 124 da staccarsi dalla maggior consistenza dell’area individuata nel N.C.E.U. foglio 14 con il mapp. 24 sub. 14 per l’allargamento stradale di via Luciano Lama nonché per costituire a favore del comune servitù di utilizzo della struttura interrata in C.A. eseguite in lato est dell’edificio insistente sul mapp. 24 sub. 14.

### **Corte Franca Sebino**

- Convenzione urbanistica già citata in Corte Franca 1.

### **Servitù** comuni alle tre operazioni immobiliari:

per le linee, condutture e tubature in genere di impianti e servizi che siano collocate nella proprietà comune e/o esclusiva, si intendono costituite le reciproche relative servitù, con il conseguente diritto di accesso alle diverse proprietà da parte dei tecnici competenti per le necessità di manutenzione, riparazione e/o ispezione; attività e opere

che saranno comunque consentite con il solo obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

### **G. CONSISTENZA**

Le superfici di seguito elencate, si intendono comparate alle superfici delle unità abitative in modo da attribuire un solo valore medio unitario: il coefficiente adottato è pari 0,5 rispetto alla superficie reale sia delle taverne che delle autorimesse:

#### **Corte Franca 1**

##### **- taverne**

mapp. 462/7 \_\_\_\_\_ mq. 34,27

mapp. 462/8 \_\_\_\_\_ mq. 30,44

#### **Corte Franca 2**

##### **- autorimesse**

mapp. 470/24 \_\_\_\_\_ mq. 10,32

mapp. 470/22 \_\_\_\_\_ mq. 10,32

mapp. 470/21 \_\_\_\_\_ mq. 10,32

#### **Corte Franca Sebino**

##### **- autorimesse**

mapp. 490/23 \_\_\_\_\_ mq. 9,38

mapp. 490/25 \_\_\_\_\_ mq. 8,25

mapp. 490/26 \_\_\_\_\_ mq. 8,25

mapp. 490/34 \_\_\_\_\_ mq. 8,25

mapp. 490/35 \_\_\_\_\_ mq. 8,53

---

TOT. mq. 138,33

#### **H. VALUTAZIONI**

Considerate l'ubicazione ed il suo contesto, visto il Listino dei Valori degli Immobili edito da Probrixia azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, effettuate le dovute indagini di mercato sul luogo, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari ad €/mq. 1.150,00.

Si ha pertanto:

$\text{mq. } 138,33 \times \text{€ } 1.150,00 = \text{€ } 159.079,50$

**valore arrotondato in € 160.000,00**

A giudizio del sottoscritto i beni immobili oggetto della presente perizia di stima hanno un valore di **€ 160.000,00** diconsi **Euro centosessantamila/00**.

Chiari, 12 settembre 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli

