

## **PERIZIA DI STIMA**

**delle unità immobiliari in Chiari (BS) via Rota n. 16 – codice FB10  
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**

La presente stima è relativa a due appartamenti ambedue posti a piano primo, a quattro autorimesse e a quattro cantine poste tutte a piano interrato e facenti parte di un più ampio edificio di tre piani fuori terra.

L'edificio è ubicato ad una distanza di circa 150 m. dal centro storico della città ed è vicinissimo alle caserme dei carabinieri, della Guardia di Finanza, della Polizia Stradale e all'Agenzia delle Entrate: è inoltre sull'asse stradale che collega Chiari

con Castrezzato, con Castelvovati e con l'ingresso alla strada provinciale n. 11 e quindi, di conseguenza, con il casello autostradale della Bre.Be.Mi di prossima apertura. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i superiori due piani sono ad uso residenziale: nel piano interrato vi sono le cantine e le autorimesse. L'edificio, ultimato da pochi mesi, ha un aspetto gradevole e le finiture risultano mediamente buone.

### **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate in Catasto Fabbricati del comune di Chiari sezione Urbana NCT come segue:

Descrizione unità	foglio	mapp.	sub.	c.c.	classe	consistenza (vani/mq.)	piano
*Appartamento	30	497	11	A02	5	4	1°
*Box	30	497	23	C06	3	15	s1
*Cantina	30	497	42	C02	5	4	s1
**Appartamento	30	497	7	A02	5	4,5	1°
**Box	30	497	21	C06	3	16	s1
**Cantina	30	497	43	C02	5	4	s1
Box	30	497	20	C06	3	16	s1
Cantina	30	497	36	C02	5	6	s1
Cantina	30	497	29	C02	5	6	s1
Box	30	496	28	C06	3	20	s1

### **N.B.:**

Rispetto alla precedente perizia di stima i cui valori attribuiti erano riferiti alla data del 30 settembre 2011 sono intervenute le seguenti variazioni:

\* Appartamento e autorimessa oggetto di contratto preliminare di compravendita da eseguire;

\*\* Appartamento e autorimessa oggetto di contratto preliminare di compravendita da eseguire.

### **C. PROVENIENZA**

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

- atto di compravendita notaio Chiara Grazioli di Chiari in data 19 settembre 2006 n. 14.279 di rep. e n. 3794 di racc., registrato a Chiari il 25-09-2006 al n. 2199 serie 1T e trascritto a Brescia al n. 50519 R.G. e n. 29583 R.P.;
- atto di divisione notaio Chiara Grazioli in data 09 luglio 2008 n. 15744 di rep. e n. 4823 di racc., registrato a Chiari il 18-07-2008 al n. 3257 serie 1T, trascritto a Brescia il 21-07-2008 al n. 33.904 R.G. e 20629 R.P.;
- per costruzione.

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

L'edificio fu costruito nell'ambito di un Piano Integrato di Intervento convenzionato di cui si dirà successivamente e in seguito ai seguenti permessi autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 73/2007 del 03-12-2007;
- Permesso di Costruire n. 20/2008 del 13-05-2008 (variante);
- D.I.A. prot. 2009/84427/D del 09-04-2009;
- D.I.A. prot. 2009/84524/D del 19-10-2009;
- D.I.A. prot. 2009/84546/D del 22-12-2009;
- D.I.A. prot. 2010/84589/D del 27-03-2010.

E' stata presentata la richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità in data 03-

05-2010 prot. n. 2010/00018/G.

Con comunicazione del comune di Chiari in data 05-07-2010 l'Agibilità si intende attestata per decorso del termine del cosiddetto "silenzio assenso" ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 dalla data del 02-07-2010: alla medesima è stato attribuito il n. 818.

#### **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 la costruzione dell'edificio la società ha stipulato con il comune di Chiari una Convenzione Urbanistica per Piano Integrato di Intervento notaio Chiara Grazioli di Chiari in data 26 luglio 2007 n. 15073 di rep. e n. 4368 di racc. registrato a Chiari il 07-08-2007 al n. 2961 serie 1T, Trascritto a Brescia in data 08-08-2007 ai nn. 46316/27690 e 46.317/27691.

#### **Servitù a favore di Enel Distribuzione Spa**

Costituzione di servitù industriale per l'impianto e l'esercizio di apparecchiature per la trasformazione di energia elettrica in fabbricato ad uso cabina elettrica notaio Sergio Ambrosetti in data 10 settembre 2009 nn. 21162-21180 di rep. e n. 10446 di racc., registrato a Chiari il 21-09-2009 al n. 3411 serie 1T.

#### **G. CONSISTENZA**

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 abitative coefficiente 0,5;
- balconi coefficiente 0,5;
- autorimesse coefficiente 0,5;
- cantine coefficiente 0,5.

Si ottengono pertanto le seguenti superfici:

**- unità abitative**

\*mapp. 497/11 \_\_\_\_\_ mq. 100,94

\*\*mapp. 497/7 \_\_\_\_\_ mq. 133,94

---

**TOT.                    mq. 234,88**

**- autorimesse, cantine**

\*mapp. 497/23 \_\_\_\_\_ mq. 12,02

\*mapp. 497/42 \_\_\_\_\_ mq. 2,37

\*\*mapp. 497/21 \_\_\_\_\_ mq. 11,86

\*\*mapp. 497/43 \_\_\_\_\_ mq. 2,37

mapp. 497/20 \_\_\_\_\_ mq. 11,68

mapp. 497/36 \_\_\_\_\_ mq. 4,03

mapp. 497/29 \_\_\_\_\_ mq. 5,14

mapp. 497/28 \_\_\_\_\_ mq. 15,32

---

**TOT.                    mq. 64,79**

**TOTALE COMPLESSIVO mq. 299,67**

#### **H. VALUTAZIONI**

Considerato l'ubicazione, le caratteristiche e le finiture generali di buon pregio, visto il Listino dei Valori degli Immobili edito da Probrixia azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, effettuate le dovute indagini di mercato, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari a €/mq. 1.900,00.

Si ha pertanto:

mq. 299,67 x € 1.900,00 = € 569.373,00

**valore arrotondato in € 570.000,00**

Il valore complessivo arrotondato è quello riportato nella precedente perizia di stima riferito alla data del 30 settembre 2011.

Essendo intervenute le seguenti variazioni per:

- contratti preliminari di compravendita relativi alle unità immobiliari 497/7 - 497/21 - 497/43 - 497/11 - 497/23 - 497/42 la cui superficie complessiva è pari a mq. 263,50 ed il valore complessivo, rapportato al valore della stima indipendentemente dai prezzi pattuiti nei contratti preliminari di compravendita, è pari a € 500.650,00, si ha che il valore complessivo delle residue unità immobiliari dell'edificio in oggetto è pari a € **69.350,00** diconsi **Euro sessantanovemilatrecentocinquanta/00.**

Chiari, 09 luglio 2012

In fede

Geom. Vito Costantino Memoli

