

Studio Geom. Marco Pettorali
via Generale Giuseppe Govone, 56
20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

2° SEZIONE FALLIMENTI

*** ** **

FALLIMENTO : COVEM S.r.l.

GIUDICE DELEGATO: Dr. MAURO VITIELLO

CURATORE : Dr.ssa ANGELA CAMPOCHIARO

PERITO : Geom. MARCO PETTORALI

*** ** **



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Al sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Generale Giuseppe Govone, 56 - con mandato del Curatore, Dr.ssa Angela Campochiaro, veniva conferito l'incarico di procedere alla valutazione e stima dei beni di compendio della procedura - COVEM S.r.l. - fra i

N. 46/2007

Giudice Delegato

Dr. VITIELLO

quali la valutazione di tre immobili siti in Comune di **Chiari (Brescia) - Viale Giuseppe Teosa 11.**

Svolte tutte le necessarie operazioni peritali previste dall'incarico conferitogli nell'interesse del fallimento in epigrafe, lo scrivente espone nella relazione che segue le risultanze ottenute e le conclusioni valutative richieste.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

- Che, con conferimento d'incarico datato 09 febbraio 2007, il Curatore del fallimento COVEM S.r.l., nominava perito il sottoscritto Geom. Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Generale Giuseppe Govone 56 per la stima dei beni mobili e immobili di compendio della stessa Società fallita;
- Che, i beni immobili oggetto della presente stima sono costituiti di un appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi e due box autorimessa;
- Che, gli immobili, siti nel Comune di Chiari (Brescia) - Viale Giuseppe Teosa 11, - sono di proprietà della COVEM S.r.l. con sede in Cormano (Milano) - codice fiscale e partita IVA 04208540155;

- Che, al momento del sopralluogo effettuato in data 04 maggio 2007 l'appartamento e i due box autorimessa erano liberi da persone e cose;
- Che, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:
 1. sopralluogo agli immobili per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 2. accesso presso il Catasto di Brescia per consultazione e visure sulle mappe vigenti, richiesta delle planimetrie catastali e richiesta delle nuove rendite;
 3. accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Brescia per visure sugli atti e titoli di provenienza;
 4. ricerche di mercato per la valutazione dei beni.

**** *

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

RELAZIONE
PROVENIENZA

Gli immobili pervengono alla fallita con atto a rogito Dr.ssa Chiara Zichichi, Notaio in Brescia, stipulato in data 20 aprile 1998 al n. 32118 di

repertorio e n. 3260 di raccolta, registrato a Brescia in data 08 maggio 1998 al n. 2356 volume 2V, la Sig.ra Fausta Brioni, nata a Chiari il 07 ottobre 1927, codice fiscale BRN FST 27R47 C618V, e la Sig.ra Silvia Brioni, nata a Chiari il 30 luglio 1931, codice fiscale BRN SLV 31L70 C618H, vendono alla COVEM S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale e partita IVA 04208540155, in Comune di Chiari (BS) Via Teosa snc, il complesso immobiliare identificato in N.C.E.U. come segue:

foglio 48, mappale 6, subalterno 9, Via Teosa snc, piano terra, (area urbana di mq. 78), a seguito di denuncia di variazione presentata all'UTE di Brescia in data 16.03.1998 ed ivi registrata al n. M00288.001.98 di protocollo:

foglio 78 mappale 7, Via Teosa 11, piano terra, categoria A/2, classe 2, vani 11, rendita catastale £. 1.375.000;

foglio 78 mappale 5538, subalterno 2, Via Teosa, piano terra, categoria C/2, classe 3, mq. 83, rendita catastale £. 298.000;

foglio 23, mappale 227, subalterno 2, Via Giuseppe Teosa (area urbana di mq. 100).

La parte alienante si riserva il diritto di passaggio pedonale, carraio e di posa condutture a

favore dell'autorimessa che rimane di proprietà della parte alienante stessa ed identificata al N.C.E.U. come segue:

foglio 48, mappale 5538, subalterno 1, Via Teosa, piano terra, categoria C/6, classe 2, mq. 33, rendita catastale £. 168.300 ed a carico dette servitù dell'area urbana identificata nel N.C.E.U. col foglio 23 mappale 227 subalterno 2.

La vendita viene fatta per il prezzo di £. 400.0000.000.

SITUAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

Attualmente l'appartamento è censito al N.C.E.U. di Brescia, Comune censuario di Chiari come segue:

FOGLIO	(ex 48)	23
MAPPALE	(ex 7)	223
SUBALTERNO		9
UBICAZIONE	Viale Giuseppe Teosa 11	
PIANO		T-2
CATEGORIA		A/2
CLASSE		2
CONSISTENZA VANI		3,5
SUPERFICIE CATASTALE MQ.		73
RENDITA CATASTALE EURO		225,95

**** *

L'unità immobiliare è regolarmente intestata alla COVEM S.r.l. con sede in Milano.

BOX Sub. 501

Attualmente il box autorimessa è censito al N.C.E.U. di Brescia, Comune censuario di Chiari come segue:

FOGLIO	23
MAPPALE	224
SUBALTERNO	501
UBICAZIONE	Viale Giuseppe Teosa
PIANO	Terreno
CATEGORIA	C/6
CLASSE	3
SUPERFICIE CATASTALE MQ.	14
RENDITA CATASTALE EURO	40,28

**** *

L'unità immobiliare è regolarmente intestata alla COVEM S.r.l. con sede in Milano.

BOX Sub. 502

Attualmente il box autorimessa è censito al N.C.E.U. di Brescia, Comune censuario di Chiari come segue:

FOGLIO	23
MAPPALE	224
SUBALTERNO	502

UBICAZIONE Viale Giuseppe Teosa
PIANO Terreno
CATEGORIA C/6
CLASSE 3
SUPERFICIE CATASTALE MQ. 14
RENDITA CATASTALE EURO 40,28

**** *

L'unità immobiliare è regolarmente intestata alla
COVEM S.r.l. con sede in Milano.

Il tutto come risulta dalla visura storica
rilasciata dal Catasto Urbano di Brescia che si
allega (all. 3.1, 3.2, 3.3).

COERENZE

Coerenze dell'appartamento a partire da nord in
senso orario:

A nord, cortile di altro condominio;

Ad est, proprietà ad altro appartamento e vano
scale comuni;

A sud, vano scale comuni e cortile comune;

Ad ovest, cortile di altro condominio.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale
(all. 2.1) e dalla copia dell'estratto di mappa
(all. 4.1) allegati.

**** *

Coerenze del box autorimessa Sub. 501 a partire da

nord in senso orario:

A nord, proprietà all'autorimessa sub. 502;

Ad est, cortile comune di manovra;

A sud, proprietà ad altra autorimessa;

Ad ovest, cortile di altro condominio.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale (all. 2.2) e dalla copia dell'estratto di mappa (all. 4.1) allegati.

**** *

Coerenze del box autorimessa Sub. 502 a partire da nord in senso orario:

A nord, proprietà all'autorimessa sub. 503;

Ad est, cortile comune di manovra;

A sud, proprietà all'autorimessa sub. 501;

Ad ovest, cortile di altro condominio.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale (all. 2.3) e dalla copia dell'estratto di mappa (all. 4.1) allegati.

DIFFORMITA' EDILIZIE

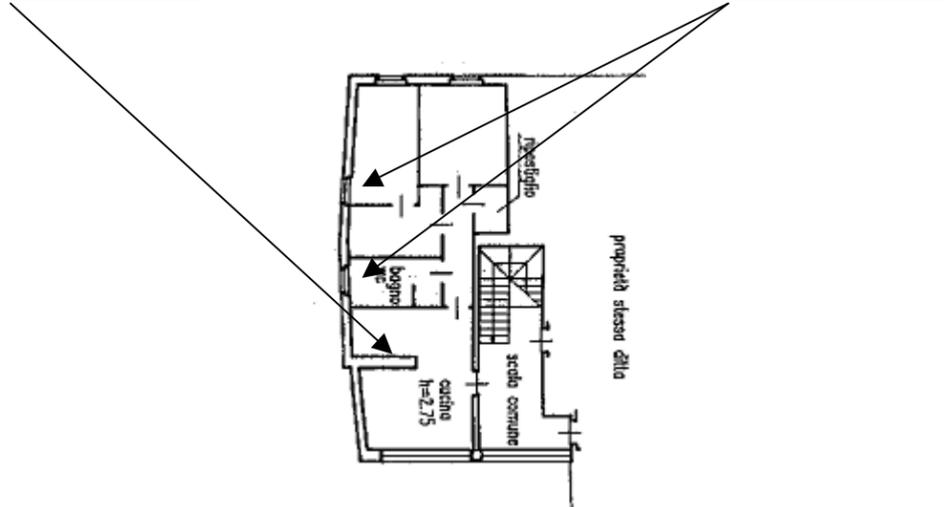
Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di stima sono pressoché uguali alle planimetrie catastali di riferimento ad eccezione del fatto che, per l'appartamento, è non è mai stato realizzato il muro divisorio fra cucina e soggiorno e non vi sono

le finestre del bagno e di una camera.

Si presume pertanto che queste modifiche, pur forse debitamente autorizzate, non sono mai state denunciate presso il Catasto di Brescia.

Muro mancante

Finestre mancanti



CONCESSIONE EDILIZIA E ABITABILITA'

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 23 del 08 aprile 1999 e successiva variante D.I.A. protocollata in data 05 marzo 2001, il tutto inerente la ristrutturazione del fabbricato con annesse autorimesse.

In data 28 giugno 2001, protocollo n. 015439 del Comune di Chiari, l'Arch. Domenico Ciusa, in qualità di Direttore dei Lavori dava atto che i lavori relativi alla concessione edilizia n. 23/99 erano stati ultimati in data 12 giugno 2001 e che

sono state acquisite tutte le attestazioni, dichiarazioni e certificazioni inerenti la regolare esecuzione dei lavori. Dichiarava inoltre che la costruzione è conforme al progetto approvato ed è pertanto abitabile.

In data 25 luglio 2001 il Comune di Chiari rilasciava certificato di abitabilità n. 1706.

Il tutto come risulta dalla copia del certificato di abitabilità allegato (all. 5.1, 5.2).

ACCESSO

Il piccolo condominio, affacciato sul Viale Giuseppe Teosa 11, strada a doppio senso di marcia posta limitrofa al centro cittadino, è accessibile sia da portoncino pedonale servito di videocitofono e sia da portone carrabile. Entrambi gli ingressi immettono nel portico e nel cortile comune.

Dal portico comune si accede all'appartamento, posto al piano secondo, terzo fuori terra e identificato con l'interno 7, tramite ulteriore portoncino pedonale, anch'esso servito di citofono, che separa il vano scale dal cortile.

I box sono direttamente affacciati sul cortile comune.

CONSISTENZA

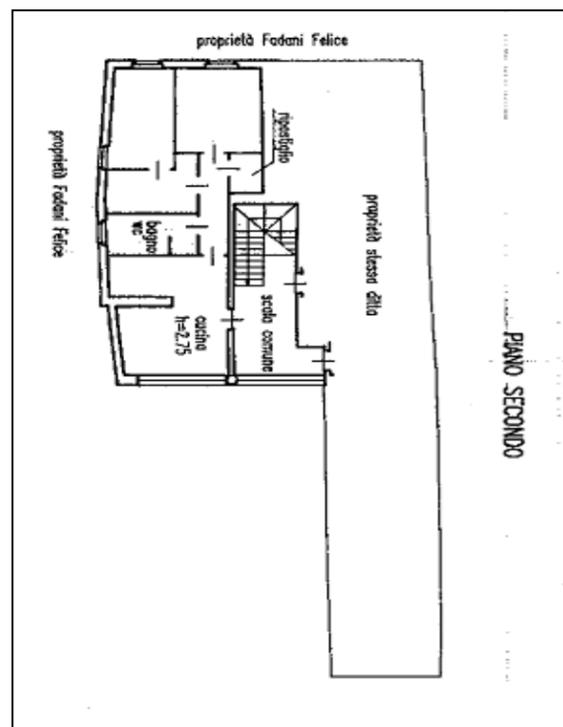
L'appartamento internamente e nello stato di

consistenza rinvenuta durante il sopralluogo, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un corridoio disimpegno, un bagno con antibagno, un ripostiglio, due camere da letto di cui una con disimpegno autonomo.

La superficie commerciale, che comprende tutti i tavolati interni e i muri esterni, fatta eccezione per metà dei muri esterni in comproprietà, risulta di mq. 70 circa.

Il tutto come risulta dalla copia della scheda catastale, in scala 1:200, allegata (all. 2.1).

Rappresentazione non in scala

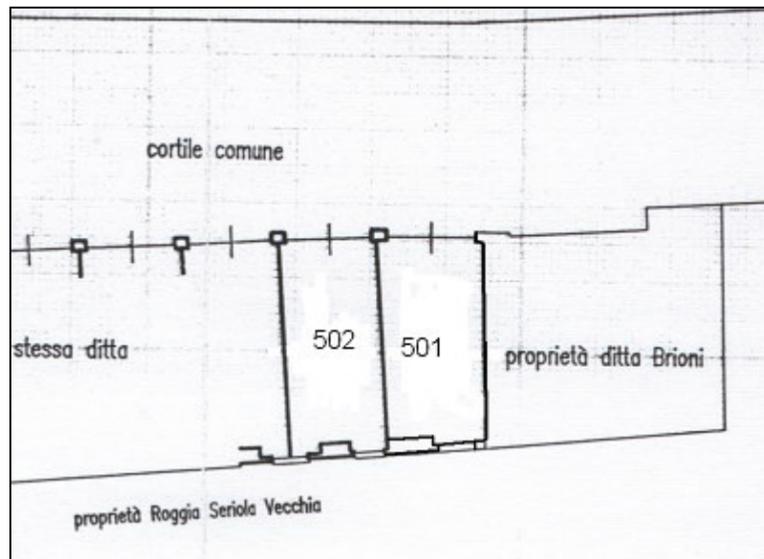


I due box autorimessa, posti adiacenti fra loro, internamente sono composti di un unico locale ciascuno atto al ricovero di un'auto di medie dimensioni.

La loro superficie è di mq. 14 circa ciascuno.

Il tutto come risulta dalla copia della scheda catastale, in scala 1:200, allegata (all. 2.2, 2.3).

Rappresentazione non in scala



DESCRIZIONE

Posto sul Viale Giuseppe Teosa, strada limitrofa al centro storico, il condominio, di vetusta costruzione ma recentemente integralmente ristrutturato, edificato su due piani, tre fuori

terra con muri portanti perimetrali e di spina in mattoni pieni, esternamente si presenta con le facciate rivestite con intonaco per esterno tinteggiato bi-colore.



Il tetto è stato mantenuto con l'orditura di legno a travi a vista e copertura in tegole di laterizio. L'accesso avviene dal Viale Teosa al civico 11 tramite cancelletto pedonale realizzato in metallo verniciato che immette dapprima nel portico comune e, oltrepassato questo, nel cortile comune che è anche area di manovra per le auto in entrata/uscita dai box posti sul confine est del condominio.



Dal portico comune si accede al vano scale che conduce all'appartamento oggetto di stima, tramite portoncino in alluminio e vetro servito di citofono.

Il vano scale si presenta con il rivestimento di alzate, pedate e zoccolo delle scale in granito, come pure in granito sono rivestiti i pavimenti di pianerottoli e mezzanini. Pareti, soffitti e intradosso rampe sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura. Ringhiera delle scale di metallo verniciato. Non vi è impianto di ascensore e il condominio non è servito di portineria.



L'illuminazione del vano scale durante le ore diurne è permessa da ampie finestre poste in corrispondenza dei pianerottoli, mentre nelle ore notturne l'illuminazione è garantita da lampade a parete.

L'appartamento, posto al secondo piano, terzo fuori terra, identificato con l'interno n. 7, internamente si presenta con i pavimenti di tutti i locali rivestiti con piastrelle di ceramica tipo "cotto", mentre le pareti, fatta eccezione per quelle del bagno e dell'angolo cottura, sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le pareti di bagno e angolo cottura sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.



I soffitti sono tutti con le travi e l'orditura di legno a vista.

I serramenti interni sono composti di porte di legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono composti di finestre di legno verniciato con

vetrocamera, corredate quest'ultime, da imposte anch'esse di legno verniciato. Le camere da letto e il bagno dispongono altresì di lucernari a soffitto di cui quello del bagno comandato elettricamente.



Il riscaldamento, di tipo autonomo, viene generato da caldaia murale posta nel ripostiglio e irradiato nell'appartamento tramite radiatori di metallo verniciati, il tutto comandato e controllato d'apposita centralina posta a parete.

L'impianto elettrico è in cavi incassati e corredato di dispositivo differenziale salvavita, come pure incassato è l'impianto idrico sanitario per acqua calda e fredda.

I box sono chiusi da porta basculante di metallo

verniciato e sono entrambi pavimentati con massetto di cemento liscio.

Nel suo complesso sia il condominio nelle sue parti comuni e sia in particolare gli immobili oggetto di stima, recentemente integralmente ristrutturati, di cui l'appartamento mai abitato, si presentano in buono stato di manutenzione, e l'unica segnalazione riguarda due infiltrazioni in una camera e nel soggiorno dell'appartamento provenienti dal tetto.

VALUTAZIONE

Dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, del buono stato di manutenzione, in considerazione infine del valore medio di mercato desunto dal prontuario *"Come si stima il valore degli immobili"* sesta edizione de Il Sole 24Ore, nonché da un'approfondita indagine in loco, il sottoscritto perito stima che il più probabile *valore di mercato* al mq per l'appartamento ad uso abitazione, sia di €. 1.300,00, mentre il più probabile *valore di mercato*, a corpo e non a misura, per ognuno dei due box autorimessa, sia di €. 9.000,00.

QUINDI

DETERMINAZIONE VALORE APPARTAMENTO

MQ. 70,00 ca. X €. 1.300,00 = €. 91.000,00;

DETERMINAZIONE VALORE BOX SUB. 501

A corpo, = €. 9.000,00;

DETERMINAZIONE VALORE BOX SUB. 502

A corpo, = €. 9.000,00;

Totale generale **€. 109.000,00.**

**** *

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 25 maggio 2007

il perito

Geom. Marco Pettorali

Allegati:

- 1.1 - 1.7 n. 14 fotografie a colori relative all'immobile oggetto di stima;
- 2.1 n. 1 copia planimetria catastale in scala 1:200 dell'appartamento;
- 2.2 n. 1 copia planimetria catastale in scala 1:200 del box sub. 501;
- 2.3 n. 1 copia planimetria catastale in scala 1:200 del box sub. 501;

3.1 - 3.3 n. 1 visura catastale con i dati
catastali aggiornati;

4.1 n. 1 copia estratto di mappa in
scala 1:1000;

5.1 - 5.2 n. 1 copia certificato di
abitabilità con relativa richiesta.