

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 un complesso immobiliare in stato di avanzamento lavori sito in Comune di **Valeggio sul Mincio (Verona) - Località Brughiero o Bregher** - accessibile dalla Strada Provinciale **Valeggio Villafranca**.

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 in data **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, il bene immobile oggetto della presente stima è costituito di un appezzamento di terreno con sovrastante complesso residenziale (ex fabbricato rurale denominato Cà Nova) con sei unità abitative di varia tipologia in stato di ultimazione edilizia;

- Che, l'immobile, sito nel Comune di Valeggio sul Mincio (Verona) - Località Brughiero o Bregher - Strada Provinciale Valeggio Villafranca - è 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 il complesso immobiliare era libero di persone e cose e quasi del tutto ultimato;
- Che, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:
 1. sopralluogo all'immobile per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 2. accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valeggio sul Mincio per colloqui con i Tecnici responsabili in merito alla pratica edilizia presentata dalla COVEM S.r.l. e visure sul PRG vigente;
 3. accesso presso il Catasto di Verona per consultazione e visure sulle mappe vigenti, richiesta delle planimetrie catastali e richiesta delle nuove rendite;
 4. accesso presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Verona per visure sugli atti e titoli di provenienza;
5. ricerche di mercato per la valutazione del complesso immobiliare.

**** *

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

RELAZIONE
PROVENIENZA

Con atto a rogito Dr. Luigi Tuccillo, Notaio in Villafranca, stipulato in data 23 giugno 1999 al n. 96151 di repertorio e n. 6186 di raccolta, registrato a Verona in data 09 luglio 1999 al n. 4077 atti pubblici ed infine trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 02 luglio 1999 al n. 23165 di registro generale e n. 15160 di registro particolare, la Sig.ra Anna Mazzi, nata a Castel d'Azzano (VR) il 09 ottobre 1956, la quale interviene in proprio e in qualità di madre esercente la potestà esclusiva sulla figlia minore: Francesca Darra, nata a Bussolengo (VR) il 28 aprile 1982, vende alla COVEM S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale e partita IVA 04208540155, in Comune di Valeggio sul Mincio

(VR) - Località Brughiero, fabbricato rurale con annesso terreno così distinto nel N.C.T. di detto Comune come segue:

Partita 10903, foglio 29 (ex sezione D foglio 9):

- Mappale 90 di ha. 0.13.50, fabbricato rurale senza reddito;
- Mappale 409 (ex 83/b) di ha. 0.07.96, reddito dominicale £. 18.706 e reddito agrario £. 10.746;
- Mappale 410 (ex 88/a) di ha. 0.05.84, reddito dominicale £. 8.468 e reddito agrario £. 6.132;
- Mappale 412 (ex 147/a) di ha. 0.12.71, reddito dominicale £. 18.429 e reddito agrario £. 13.345;

Per un totale di ha. 0.40.01, reddito dominicale £. 45603 e reddito agrario £. 30.223, precisando che il fabbricato rurale insiste sul mappale 90.

La parte acquirente dichiara di conoscere l'esistenza del vincolo "aedificandi" (riguardante il mappale 90) trascritto a Verona il 09.02.1981 ai n.ri 3026 R.G. e 2356 R.P., di conoscere il vincolo decennale d'uso (riguardante l'originario mappale 88 del foglio 29 N.C.T.) trascritto a Verona il 21.01.1983 ai n.ri 1449 Registro Generale e 1121 Registro Particolare, ed infine con l'esistente diritto della parte acquirente di effettuare la recinzione dell'immobile in oggetto tutta

all'interno dell'immobile medesimo, con esonero da ogni responsabilità per danni che potessero derivare a piante insistenti sui confini con la proprietà limitrofa, così come convenuto con l'atto di compravendita Not. Luigi Tuccillo in data 15.06.1999, repertorio n. 96006/6168.

La vendita viene fatta per il prezzo di £. 840.0000.000.

SITUAZIONE CONCESSORIA

Dalle visure e dai colloqui avuti con i Tecnici responsabili, nonché dalla presa visione del fascicolo edilizio aperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valeggio sul Mincio, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

- In data 19 aprile 2000 il Comune di Valeggio sul Mincio rilasciava concessione edilizia n. 8541 alla Soc. COVEM S.r.l. per la ristrutturazione del fabbricato insistente sui terreni di cui al foglio 29, mappali n.ri 90, 409, 410 e 412 siti in località Bragher, per ricavare sette unità abitative (all. 4.1).
- In data 29 maggio 2002 il Comune di Valeggio sul Mincio rilasciava concessione edilizia n. 9319 alla Soc. COVEM S.r.l. atta ad eseguire variante della pratica edilizia n. 8541 per

ricavare sei anziché sette unità abitative (all. 4.2).

- In data 30 giugno 2003 il Comune di Valeggio sul Mincio rilasciava concessione edilizia n. 9968 alla Soc. COVEM S.r.l. atta ad eseguire variante della pratica edilizia n. 8541 per inserimento piscina (all. 4.3).
- In data 18 marzo 2006 la COVEM S.r.l. presentava D.I.A. (denuncia di inizio attività) per realizzazione recinzione e posa di pergolato con teli ombreggianti su area destinata a parcheggio identificata con il foglio 29, mappale 409 (all. 4.4).
- In data 29 maggio 2006 con delibera n. 53 del Consiglio Comunale di Valeggio sul Mincio, il Comune concedeva estinzione di servitù di uso pubblico gravante sulla strada vicinale detta "Valesana" relativa al tratto in prossimità della Località Brughiero, in favore del mappale 90 foglio 29 di proprietà della COVEM S.r.l.

Nella delibera comunale il Comune propone che:

- 1) *Il tratto di strada vicinale "Valesana", individuato nel foglio 29, che confina con la proprietà COVEM S.r.l. (mappali 90, 409, 410)*

non sia più soggetta ad uso pubblico e non gravi su di essa alcun diritto reale in favore del Comune di Valeggio sul Mincio o della collettività esponenzialmente rappresentata da detto Ente territoriale;

2) Che la ditta COVEM S.r.l. versi al Comune la somma di €. 5.000,00 (cinquemila) quale controvalore ed indennizzo per la cessazione della servitù di uso pubblico operata sul tratto stradale limitrofo ai propri terreni e fabbricati (mappali 90, 409, 410 del foglio 29);

3) Di demandare all'Ufficio Tecnico Comunale gli atti conseguenti al presente provvedimento;

4) Di dare atto che, una volta decaduta la servitù di uso pubblico da detto tratto stradale, il sedime del tracciato possa essere utilizzato dai proprietari confinanti, fatto salvo ogni eventuale diritto di terzi.

5) Di dare atto che qualsiasi eventuale spesa (frazionamenti, notaio, ecc.) derivante dal presente atto sarà a carico ai proprietari confinanti (mappali 90, 409, 410 del foglio 29).

Il tutto come risulta dalla copia della delibera comunale allegata (all. 4.5).

Dai colloqui avuti con i Tecnici responsabili si altresì appreso che la COVEM S.r.l. ha pagato tutti gli oneri urbanistici ad eccezione dell'ultima rata che dovrà essere corrisposta al Comune in occasione della fine lavori. Documento di fine lavori che non è stato ancora presentato.

SITUAZIONE CATASTALE

Attualmente la proprietà risulta ancora censita presso il N.C.T. di Verona, Comune censuario di Valeggio sul Mincio, con i dati catastali originari non ancora variati rispetto alle lavorazioni edili eseguite e quelle concessionate, poiché il complesso immobiliare non è ancora terminato.

I dati catastali rinvenuti sono i seguenti:

FABBRICATO RURALE

FOGLIO	29
MAPPALE	90
QUALITA'	fabbricato Rurale
SUPERFICIE ha.	00.13.50
REDDITO DOMINICALE EURO	senza reddito
REDDITO AGRARIO Euro	senza reddito

**** *

MAPPALE 409

FOGLIO 29
MAPPALe (ex 83/b) .. 409
QUALITA' vigneto
CLASSE 2
SUPERFICIE ha. 00.07.96
REDDITO DOMINICALE Euro 9,66
REDDITO AGRARIO Euro 5,55

**** *

MAPPALe 410

FOGLIO 29
MAPPALe (ex 88/a) .. 410
QUALITA' seminativo irriguo
CLASSE 2
SUPERFICIE ha. 00.05.84
REDDITO DOMINICALE EURO 4,37
REDDITO AGRARIO Euro 3,17

**** *

MAPPALe 412

FOGLIO 29
MAPPALe (ex 147/a) . 412
QUALITA' seminativo irriguo
CLASSE 2
SUPERFICIE ha. 00.12.71
REDDITO DOMINICALE EURO 9,52
REDDITO AGRARIO Euro 6,89

**** *

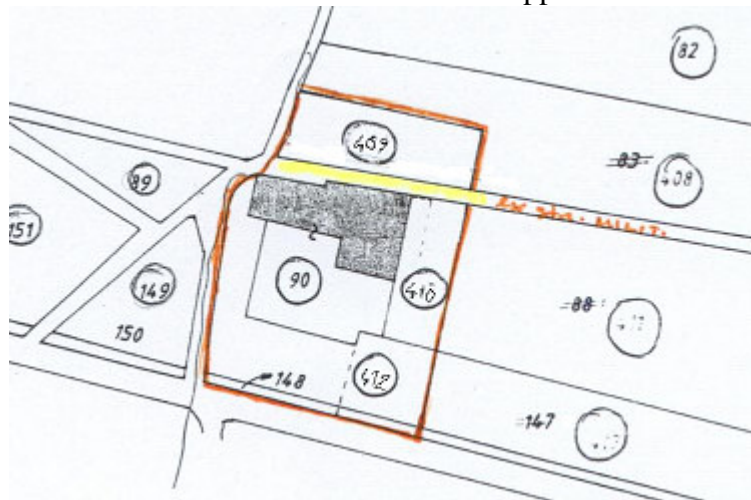
Dette unità immobiliari che compongono il complesso oggetto della presente stima sono regolarmente intestate alla COVEM S.r.l. con sede in Milano.

Il tutto come risulta dalle visure storiche rilasciate dal Catasto Terreni di Verona che si allega (all. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4).

COERENZE

Coerenze del complesso immobiliare nella sua totalità a partire da nord in senso orario:

Rappresentazione non in scala



A nord, proprietà al mappale 408 (ex 83);

Ad est, proprietà ai pappali 408 (ex 83), 411 (ex 88) e 147 (ex 85);

A sud, strada provinciale Valeggio Villafranca;

Ad ovest, strada vicinale del Brughiero.

Il tutto come risulta dalla copia dell'estratto di

mappa in scala 1:2000 (all. 5.1) allegato.

DIFFORMITA' EDILIZIE

In considerazione del fatto che il fabbricato (ex rurale) è oggetto di una radicale ristrutturazione atta alla realizzazione di sei unità abitative e così come risulta dalla concessione edilizia e sue successive varianti, si veda il capitolo SITUAZIONE CONCESSORIA, al momento del sopralluogo si è potuto accertare che le sei unità, per quanto finora realizzato, risultano pressoché conformi all'ultima variante presentata per le abitazioni.

Anche l'area circostante di pertinenza dell'edificio residenziale non presenta difformità edilizie.

ACCESSO

Valeggio sul Mincio dista km 25 ca. da Verona, km 25 ca. da Mantova, km 50 ca. da Brescia e km 140 ca. da Milano.

Si accede al complesso immobiliare tramite la Strada Provinciale Valeggio Villafranca posta in direzione sud, dopo pochi chilometri, giunti in località Brughiero, si accede alla proprietà.

CONSISTENZA E STATO DELE OPERE

Al momento del sopralluogo si è potuto costatare che il complesso immobiliare si presenta in uno

stato avanzato di ultimazione.

In particolare l'intera area è interamente citata con recinzione provvisoria realizzata in parte con rete metallica; il fabbricato (ex rurale) è, per le sue parti esterne, tetto compreso, del tutto ultimato, mentre internamente gli appartamenti sono mancanti, in massima parte, dei frutti e quadri elettrici, delle caldaie e radiatori di riscaldamento, dei rivestimenti. Esternamente si è rilevato che è stato predisposto il piazzale per il parcheggio e non è stata iniziata alcuna attività per la realizzazione della piscina.

In sintesi si può affermare che il complesso immobiliare per essere considerato finito rispetto alle varie concessioni edilizie rilasciate e relative varianti, nonché rispetto alla DIA presentata, manca di:

- realizzazione della recinzione esterna, oggi costituita in parte dalla provvisoria recinzione metallica;
- finitura della pavimentazione del piazzale di parcheggio con realizzazione del pergolato;
- realizzazione della piscina e sistemazione dell'area a verde, compresa sua illuminazione;
- integrazione dei frutti e quadri elettrici, là

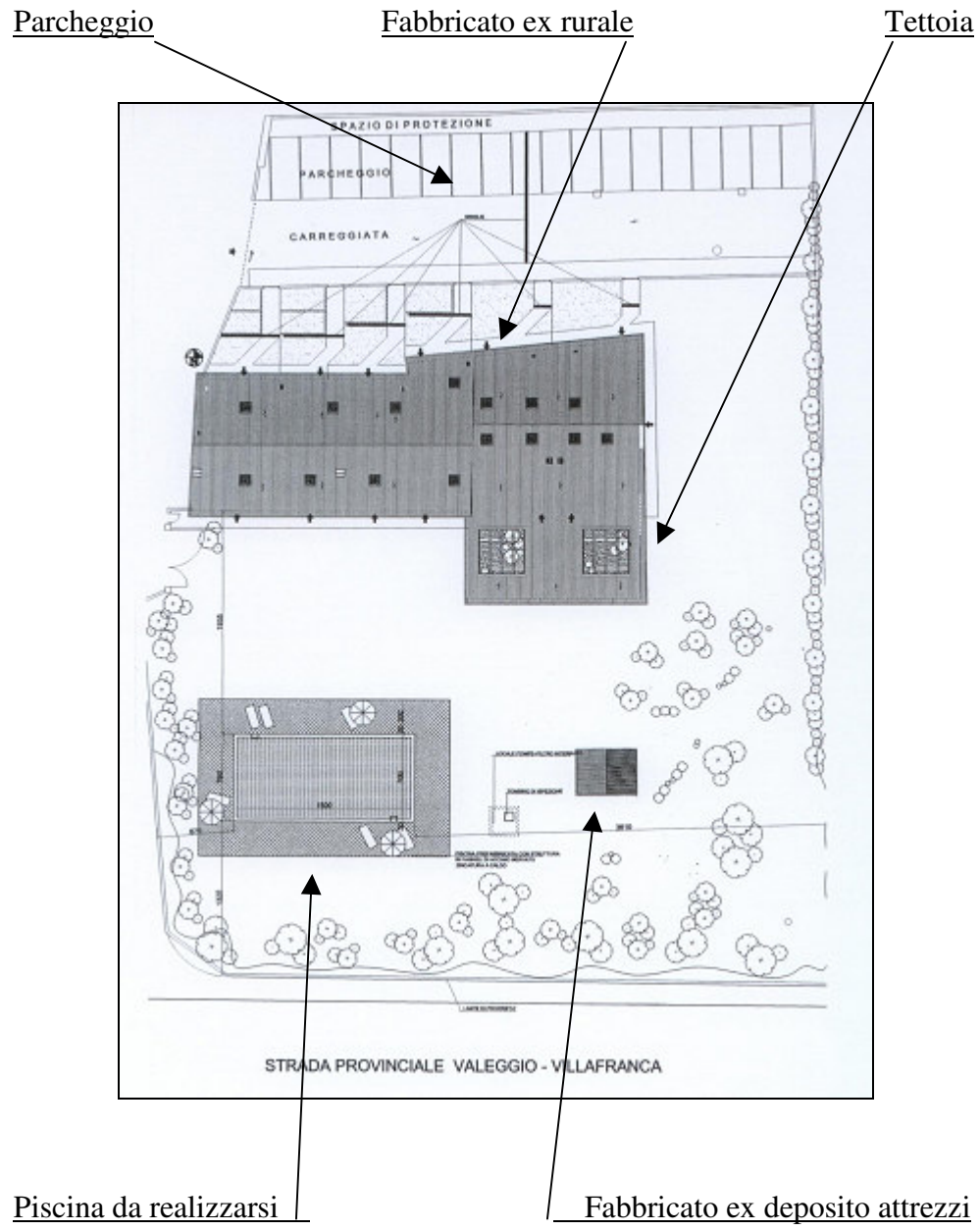
- dove mancanti negli appartamenti;
- installazione delle caldaie e radiatori per il riscaldamento;
 - installazione dei serramenti interni;
 - installazione dei sanitari ad eccezione di vasche e piatti doccia dove presenti;
 - esecuzione dei rivestimenti di pavimenti e pareti, questi ultimi per cucine e bagni.

CONSISTENZA

Il complesso immobiliare insiste su un area avente pianta di forma rettangolare (ca.) di complessivi mq 4.000 ca. catastali, di cui mq 494 ca. coperti dal fabbricato, mq 130 ca. coperti dalla tettoia realizzata su parte dell'edificio, mq 650 ca. destinati a parcheggio, mq 105 ca. coperti dalla piscina non ancora realizzata con area a marciapiede annessa alla piscina, mq 21 ca. coperti da un piccolo edificio ex locale deposito attrezzi. Pertanto la superficie libera destinata a verde di pertinenza dell'edificio principale, con l'esclusione di percorsi pedonali pavimentati, marciapiedi, vialetti, ecc., risulta di mq 2.600 ca.

Nella rappresentazione grafica qui di seguito riportata, non in scala, vengono evidenziati i vari

fabbricati e manufatti, esistenti e o ancora da realizzare, così come previsto nell'ultimo progetto approvato.



RIEPILOGO SUPERFICI AREA

- Superficie catastale fondo, mq 4.000 ca.
- Area occupata dal fabbricato, mq 494 ca.
- Area occupata dalla tettoia, mq 130 ca.
- Area occupata dal parcheggio, mq 650 ca.
- Area che andrà ad occupare la piscina, mq 105 ca.
- Area occupata da fabbricato ex deposito attrezzi, mq 21 ca.
- Area destinata a verde al netto dei fabbricati e con inclusi vialetti, passaggi pedonali, marciapiedi, ecc., mq 2.600 ca.

Il tutto come risulta dalla copia della planimetria generale di progetto per realizzazione piscina e modifiche sistemazione esterna, in scala 1:200 allegata (all. 2.1).

**** *

Internamente il fabbricato è stato frazionato in sei unità, denominate progettualmente: A, B, C, D, E ed F, le cui specifiche consistenze interne sono così di seguito riportate:

APPARTAMENTO A

Realizzato su due piani fuori terra oltre sottotetto, internamente si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno con

antibagno, oltre a vano scale al piano terra; un disimpegno camere, tre camere da letto di cui una cabina armadio, due bagni, e vano scale al piano primo; ampio locale sottotetto abitabile al piano secondo.

APPARTAMENTO B

Realizzato su due piani fuori terra oltre sottotetto, internamente si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, oltre a vano scale al piano terra; un disimpegno camere, due camere da letto, due bagni, e vano scale al piano primo; ampio locale sottotetto abitabile al piano secondo.

APPARTAMENTO C

Realizzato su due piani fuori terra oltre sottotetto, internamente si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, oltre a vano scale al piano terra; un disimpegno camere, due camere da letto, due bagni e vano scale al piano primo; ampio locale sottotetto abitabile al piano secondo.

APPARTAMENTO D

Realizzato su due piani fuori terra oltre sottotetto, internamente si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, oltre

a vano scale al piano terra; un disimpegno camere, due camere da letto di cui una con cabina armadio, due bagni, un ripostiglio e vano scale al piano primo; ampio locale sottotetto abitabile al piano secondo.

APPARTAMENTO E

Realizzato su due piani fuori terra oltre sottotetto, internamente si compone di un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un bagno con antibagno, oltre a vano scale al piano terra; un disimpegno camere, una camera da letto, due locali studio, due bagni, un ripostiglio, balcone e vano scale al piano primo; un bagno e due locali senza presenza persone al piano secondo.

APPARTAMENTO F

Realizzato su due piani fuori terra oltre sottotetto, internamente si compone di un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un bagno con antibagno, oltre a vano scale al piano terra; un disimpegno camere, due camere da letto, un locale studio, due bagni, un ripostiglio, balcone e vano scale al piano primo; una camera da letto con cabina armadio, un bagno e due ripostigli al piano secondo.

Il tutto come risulta dalle copie dell'ultima

variante di progetto approvata, in scala 1:100,
allegate (all. 2.2, 2.3).

DESCRIZIONE



Dal sito internet del Comune di Valeggio sul Mincio:
Al confine fra due regioni, Lombardia e Veneto, a sud del Lago di Garda, Valeggio sul Mincio è situato nell'anfiteatro naturale delle colline moreniche che si affacciano sulla pianura padana, vicino a due splendide città d'arte, Verona e Mantova. La Valle del Mincio, che lo attraversa da nord a sud, si rivela un paesaggio di grande suggestione naturalistica, una fascia verde tra le più belle del basso lago, una sinuosa strada d'acqua che indugia tra anse e canneti, habitat e rifugio di numerose specie d'uccelli.





Posto a pochi chilometri a sud del Comune di Valeggio sul Mincio, piccolo Comune posto a metà strada fra Verona e Mantova, il complesso immobiliare, denominato Cà Nova, è accessibile dalla Strada Provinciale Valeggio Villafranca ed è ubicato in località Brughiero o Bregher.



Affacciato sulla strada Provinciale, di cui confina, al complesso si accede direttamente dalla strada vicinale per Brughiero tramite cancello carrabile posto, provvisoriamente, in corrispondenza del parcheggio.



Oltrepassato il temporaneo cancello si giunge nell'area predisposta per il parcheggio che si presenta in terra battuta pronta ad essere finita con asfalto o autobloccanti.



Accanto l'ingresso al parcheggio sono state predisposte due strutture in mattoni intonacate atte all'alloggiamento dei contatori delle utenze.



Il fronte dell'edificio si affaccia sull'ampio giardino, allo stato incolto e non piantumato, dal quale si affacciano tutti i soggiorni delle abitazioni accessibili, queste, sia direttamente dal parcheggio e sia dall'ampio giardino.



Il fabbricato principale, costruito presumibilmente intorno alla metà del XIX secolo con muri portanti in mattoni pieni, solette di legno, tetto a falde inclinate con orditura in travi di legno e copertura in tegole, è stato integralmente oggetto di ristrutturazione mediante la riqualificazione delle murature portanti, la sostituzione delle solette preesistenti con elementi in laterocemento, il rifacimento completo delle tramezzature interne e degli impianti, la riqualificazione del tetto con

mantenimento dell'orditura originaria in travi di legno a vista.



Da segnalare che due unità abitative denominate in progetto con le lettere "E" ed "F" dispongono di porzione di giardino coperta da tettoia che altro non è che il prolungamento del tetto (ex fienile).



Tutti gli appartamenti sono completi di serramenti esterni realizzati in legno tipo douglas con vetro camera, zanzariere e imposte a battente sempre di legno. Portoncini d'ingresso di tipo blindato e rivestito di legno con finestratura posti in

corrispondenza del piazzale a parcheggio.



Per le restanti opere eseguite e riscontrate nelle abitazioni ci si rifà a quanto citato nel capitolo "CONSISTENZA E STATO DELLE OPERE" sopra riportato. Nell'ampio giardino, infine, si segnala la presenza

di un piccolo fabbricato ristrutturato, ex rurale ed ex ricovero attrezzi, realizzato in muratura intonacata con tetto in tegole.

Accanto a questo piccolo edificio vi è l'originario pozzo, quest'ultimo da ristrutturare.



Nel suo complesso la proprietà si presenta in uno stato avanzato di lavori che possono essere ripresi e portati a termine dal futuro acquirente con relativa facilità.

VALUTAZIONE

Per determinare il valore della proprietà oggetto di stima nello stato di consistenza attuale si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato anziché, ad esempio, altri tipi di stima quali il "valore di ricostruzione" o il "valore reddituale".

Questi ultimi due tipi di stima, poco applicati in generale se non per specifiche particolari, possono sfalsare il vero valore intrinseco del bene.

Pertanto il sottoscritto perito, per determinare il *più probabile valore di mercato*, si è avvalso dei dati desunti dal manuale di consulenza immobiliare "COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI" sesta edizione, edito dal IL SOLE 24 ORE, dall'Osservatorio Immobiliare pubblicato dalla TECNOCASA, nonché da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona e operatori nel settore immobiliare.

Dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, del presumibile futuro stato di finitura, il sottoscritto perito stima che il più probabile valore di mercato al mq per le abitazioni finite, sia di €. 1.000,00.

QUINDI

DETERMINAZIONE VALORE MQ STATO DI FATTO

Il sottoscritto perito ritiene che lo stato dell'arte attuale relativo alle abitazioni sia quantificabile, prudentemente, in circa il 70% dell'opera terminata in ogni sua parte, compreso

l'esterno e ad eccezione della piscina la quale potrebbe anche essere mai realizzata.

PERTANTO

€uro 1.000,00 X 70% = €. 700,00/mq.

DETERMINAZIONE VALORE PROPRIETA'

Piano terra mq 494 +

Piano primo mq 494 +

Piano mansarda mq $494/4 = \underline{\text{mq } 123,5} =$

Totale superficie mq 1.111,5.

Mq 1.111,5 X €uro 700,00 = €uro 778.050,00

CONCLUSIONI

Pur ritenendo giusti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che hanno permesso la quantificazione valutativa sopra riportata, il sottoscritto ritiene che la conformazione delle singole unità abitative (disposte tutte su tre piani) nonché la loro consistenza interna (tutte con ampie dimensioni interne) non sia richiesta dall'attuale mercato che predilige unità medio piccole con costi di acquisto relativamente bassi. Pertanto, in considerazione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene di valutare l'intero complesso immobiliare, in complessivi **€uro 600.000,00.**

**** ****

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, 30 maggio 2007

il perito

Geom. Marco Pettorali

Allegati:

- 1.1 - 1.9 n. 18 fotografie a colori relative al complesso oggetto di stima;
- 2.1 - 2.3 n. 3 copia planimetria di progetto in scala 1:500 e 1:200;
- 3.1 - 3.4 n. 4 visure catastali con i dati catastali attuali;
- 4.1 - 4.5 n. 5 copie concessioni edilizie e autorizzazioni;
- 5.1 n. 1 estratto di mappa in scala 1:2000 con in evidenza la proprietà.