

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Civile – Fallimentare
Giudice Delegato dott. Valentina Giasi
Curatore dott. Angelo Badodi
Fallimento n. 108/2011
MAVE S.r.l. già S.p.a.

In data 30 aprile 2012 io sottoscritto Geom. Grandi Alberto, libero professionista, iscritto al Collegio Geometri della prov. di Modena al n.1662, ho ricevuto la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio dal curatore fallimentare dott. Angelo Badodi per la descrizione e valutazione degli immobili oggetto della presente relazione.

Dopo avere esperito indagini, rilievi, visure catastali, sopralluoghi e presa visione dei documenti in atti espongo quanto segue:

ubicazione degli immobili:

gli immobili sono ubicati a Vignola (Prov. di Modena), Via Modenese 1772 (posti auto scoperti) e 1776 (cantine e garages).

dati catastali:

gli immobili oggetto della presente relazione risultano allibrati all'Agenzia del Territorio di Modena, Comune di Vignola FG. 7 map. 489

sub. 148 P.S1 C6 cl.5 mq.29

sub. 149 P.S1 C6 cl.5 mq.24

sub. 152 P.S1 C6 cl.5 mq.14

sub. 192 P.S1 C2 cl.3 mq.59

sub. 194-195-196-200 P.T. (cantine in corso di ultimazione)

sub. 226 P.T C6 cl.5 mq.27

sub. 280 P.T. C6 cl.1 mq.13

sub. 281 P.T. C6 cl.1 mq.12

sub. 282 P.T. C6 cl.1 mq.12

sub. 283 P.T. C6 cl.1 mq.12

Oltre ai diritti sulle parti comuni.

Provenienza:

Gli immobili sono pervenuti a MAVESRL mediante compravendita da R.O.S. GROUP SRL con atto a ministero Dr. Mauro Smeraldi, notaio in Vignola, del 12.4.2010 – rep. 100306 – raccolta 38342.

Gli immobili risultano pronti all'uso.

Situazione urbanistico-edilizia:

gli immobili sono stati edificati da R.O.S. GROUP in forza di regolare permesso di costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione, denominato "La Meridiana", rilasciato il 17.3.2005 prot. 20990/04 pos.n. 13355 e successive varianti presentate in data 23.3.2007 prot. 6228 e 13.12.2007 prot. 24936.

E' stata rilasciata proroga di un anno per l'ultimazione dei lavori di cui ai protocolli 6228 e 24936. Le domande per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono state inoltrate in data 17.12.2007 prot.25115 e 6.3.2009 prot. 4986 (atto Smeraldi del 12.4.2010, pag.9).

Descrizione analitica delle unità immobiliari:

non è stato possibile accedere alle unità in esame, pertanto ci si limita a descrivere unità attigue del tutto simili. Le autorimesse interrato sono ricavate ai lati della corsia di manovra comune. L'accesso avviene tramite portone basculante in lamiera stampata, le pareti laterali sono in blocchi di laterizio forati e la parete di fondo in blocchi di cemento. Il tutto è intonacato al civile. Il pavimento è in battuto di cemento vibrato.

L'autorimessa esterna, al piano terra, escluso il portone a due ante, ha analoghe caratteristiche.

Nell'interrato vi è un ampio locale di mq.59 al quale si accede da atrio comune al vano scala mediante porta tagliafuoco. Esso è confinato da muri in C.A. contro terra e pareti laterali in blocchi di cemento. Il locale è completamente privo di aperture per ventilazione e luce naturale.

Delle quattro cantine, due sono ubicate all'esterno sotto al portico che perimetra l'area cortiliva centrale e due sono all'interno del fabbricato. La superficie di ognuna è di ca. mq. 6. Esse sono intonacate, tinteggiate e pavimentate in ceramica; l'accesso avviene tramite serramento metallico.

Per esse occorre presentare variazione catastale mediante DOCFA corredato di planimetrie ed elaborato planimetrico, per un importo rientrante in passività di € 400,00 cad.

All'esterno, sul lato nord dell'immobile vi sono quattro posti auto scoperti, tre di mq. 12 e uno di mq. 13 con pavimentazione in autobloccanti.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della perizia risultano insistere i seguenti gravami:

--- ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 4 febbraio 2011 al n. 3587 del registro generale ed al n. 635 del registro particolare a favore di TOMEI MARCO, nato a Modena (MO) il 16 novembre 1970, e contro la Società "MAVE S.R.L.", sopra generalizzata, per la somma di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 29 luglio 2010 repertorio n. 2481/2010 della somma capitale di Euro 82.474,36 (ottantaduemilaquattrocentosettantaquattro virgola trentasei);

--- ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 2 marzo 2011 al n. 6173 del registro generale ed al n. 1144 del registro particolare a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP." e contro la Società "MAVE SRL", sopra generalizzata, per la somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 23 febbraio 2011 repertorio n. 1332/2011 della somma capitale di Euro 141.910,75 (centoquarantunomilanovecentodieci virgola settantacinque);

--- ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 24 giugno 2011 al n. 18241 del registro generale ed al n. 3596 del registro particolare a favore di "GIULIANI LEGNAMI SRL IN LIQUIDAZIONE" con sede in Modena (MO), codice fiscale 02330420361, e contro la Società "MA VE SRL", sopra generalizzata, per la somma di Euro 13.177,81 (tredicimilacentosettantasette virgola ottantuno), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 6 giugno 2011 repertorio n. 2008/2011 della somma capitale di Euro 9.313,78 (novemilatrecentotredici virgola settantotto), gravante unicamente le unità immobiliari contraddistinte con i subalterni 192, 194, 195, 196 e 200 della particella 489;

--- ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 12 luglio 2011 al n. 19912 del registro generale ed al n. 3943 del registro particolare a favore di FOCACCIA STEFANO, nato a Cervia (RA) il 10 novembre 1966, e contro la Società "MAVE S.P.A.", sopra generalizzata, per la somma di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 13 maggio 2011 repertorio n. 560/2011 della somma capitale di Euro 30.126,64 (trentamilacentoveventisei virgola sessantaquattro);

--- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Modena il 21 luglio 2011 al n. 21017 del registro generale ed al n. 13290 del registro particolare a favore di BISETTI ALBERTO, nato in Francia il 27 febbraio 1927, e contro la Società "MAVE SRL", sopra generalizzata, derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Modena in data 15 giugno 2011 repertorio n. 3992;

--- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Modena il 27 settembre 2011 al n. 26529 del registro generale ed al n. 16932 del registro particolare a favore della massa dei creditori del fallimento della "MAVE S.R.L." e contro la stessa Società "MAVE S.R.L.", derivante da sentenza pronunciata dal Tribunale di Modena in data 31 agosto 2011 repertorio n. 1364/2011.

Si precisa che le aree sulle quali è stato edificato il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto fanno parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Vignola in data 4 marzo 2004 n. 12 ed oggetto di Convenzione Edilizia stipulata con atto per Notaio Mauro Smeraldi di Vignola in data 5 aprile 2004 repertorio n. 83919, trascritto a Modena il 16 aprile 2004 al n. 7328 del registro particolare.

Criterio di stima:

il criterio adottato sarà a “Valore di Mercato”. Descritte le caratteristiche costruttive e la consistenza se ne determina il più probabile valore considerando che le unità sono pronte all’uso e si adotteranno valori unitari correntemente realizzati sul mercato delle comuni contrattazioni di compravendita. Per la scelta dei valori unitari si sono presi in esame immobili paragonabili, per ubicazione, tipologia, destinazione e composizione, tenendo pure nel debito conto la rendita di posizione e tutte le peculiari caratteristiche dell’edificio di cui fanno parte le unità immobiliari da stimare.

E’ parere dello scrivente che i beni oggetto della stima possano essere poco appetibili, poiché le unità abitative sono già corredate di autorimesse proprie e relative pertinenze, inoltre si ritiene scarsamente probabile un interesse da parte di soggetti esterni al complesso immobiliare.

Quanto alle cantine non costituendo esse pertinenza di alcuna unità abitativa vanno riaccatastate come C2 (locali di deposito) e la passività relativa è posta in detrazione dal valore di stima unitario.

Per il locale ad uso magazzino e deposito, accatastato come C2 di mq. 59, privo di aperture aeroilluminanti, si ha difficoltà ad interpretare una destinazione d’uso essendo privo di luce e aerazione naturale e quindi l’assegnazione di una rendita per le caratteristiche intrinseche dell’immobile oltre che per la tortuosità dei percorsi interni per raggiungerlo.

Valutazione e calcolo di stima:

per tutto quanto considerato e sopra esposto si ritiene che il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto della presente stima sia:

per il sub. 148 interrato	C6	di mq. 29	€/mq. 500,00	€ 14.500,00
“ “ “ 149	“ C6	“ mq. 24	€/mq. 450,00	€ 10.800,00
“ “ “ 152	C6	“ mq. 14	€/mq. 400,00	€ 5.600,00
“ “ “ 226 P. T.	C6	“ mq. 27	€/mq. 600,00	€ 16.200,00
“ “ “ 192 deposito	C2	“ mq. 59	€/mq. 8,48	€ 500,32
“ “ “ 280 P. T.	C6 posto auto scoperto	“ mq. 13	€/mq. 207,00	€ 2.691,00
“ “ “ 281	“ “ “ “	“ mq. 12	€/mq. 207,00	€ 2.484,00
“ “ “ 282	“ “ “ “	“ mq. 12	€/mq. 207,00	€ 2.484,00
“ “ “ 283	“ “ “ “	“ mq. 12	€/mq. 207,00	€ 2.484,00
“ “ “ 194 cantina		“ mq. 6	€/mq. 250,00	€ 1.500,00
“ “ “ 195		“ mq. 6	€/mq. 250,00	€ 1.500,00
“ “ “ 196		“ mq. 6	€/mq. 250,00	€ 1.500,00
“ “ “ 200		“ mq. 6	€/mq. 250,00	€ 1.500,00
TOTALE				€ 63.743,32

Conclusione:

Il sottoscritto esprime il parere che il più probabile Valore di Mercato della consistenza immobiliare oggetto della presente relazione possa essere in data odierna di € 63.743,32 (sessantatremilasettecentoquarantatre/32).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 11.3.2013

Il perito

Geom. Alberto Grandi

Allegati: documentazione catastale

documentazione fotografica

certificato storico ventennale

DVD