

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 Nonantola (Prov. di Modena) in Via Provinciale Ovest, 147.

Trattasi di un ex fabbricato colonico e di annesse pertinenze recuperato a fini residenziali, facente parte di un più ampio complesso comprendente la stalla e il fienile recuperati anch'essi a fini abitativi.

dati catastali:

gli immobili oggetto della presente relazione risultano allibrati all'Agenzia del Territorio di Modena, Comune di Nonantola, foglio 52 mappale 132 sub 12-13-14-15-16-11 BCNC atrio comune ai sub 15 e 16 - 10 BCNC area cortiliva comune a tutti i sub. Essi provengono a MAVÉ per compravendita da Incerti Anna Rosa, Sighinolfi Renzo, Sighinolfi Tonino, originari titolari anche della pratica edilizia prot. 328/2007, con atto rep. 46349 racc. 9658 a ministero notaio M.Borghi del 15.7.2007.

Gli immobili risultano pronti all'uso.

Situazione urbanistico-edilizia:

In relazione agli immobili di cui sopra è stata presentata pratica edilizia in data 10.9.2007 prot. 328/2007 intestata ai sigg. Incerti Anna R.-Sighinolfi R.-Sighinolfi T., per la ristrutturazione edilizia di fabbricato da adibire a civile abitazione per la creazione di n. 2 unità abitative. Rilascio del permesso di costruire alla Soc. MAVÉ nel frattempo subentrata per acquisto il 14.2.2008 prot. 2692. L'ultima

variante risulta presentata mediante DIA il 29.6.09 – prot. 224/2009. La fine lavori è del 23.12.2009 con rilascio certificato di agibilità il 17.2.2010 ritirato in data 04.3.2010.- Il procedimento risulta concluso.

Descrizione analitica delle unità immobiliari:

le variazioni catastali conseguenti la ristrutturazione individuano con i sub. 15 e 16 le unità abitative poste al P.T. e 1°- 2° P.; con il sub. 12 il garage accorpato al fabbricato principale, con il sub.13 la cantina nel piccolo edificio esterno, con il sub. 14 il garage a casetta esterno.

La superficie complessiva del lotto è di circa mq. 1.232,59 . L'edificio principale ha conservate, all'esterno, le caratteristiche tipologiche del fabbricato colonico, con murature in mattoni a vista alle quali è stata applicata una sagramatura, serramenti con oscuri a battente ciechi e inferriate.

Dall'ingresso comune al P.T. si accede all'appartamento sub. 15 composto di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno e lavanderia, al quale sono aggregati il garage sub 12 di mq. 17,70 (commerciale 23,15) e la cantina esterna sub 13 di mq.8,75 (commerciale 12,5). La sup. utile dell'abitazione è di mq.54,40, la sup. commerciale di mq.74,81; l'altezza utile interna è di m. 2,70.- L'unità abitativa è quasi ultimata, mancando alcuni serramenti interni e l'installazione dei battiscopa. In essa i pavimenti sono in legno prefinito in tutti i vani, le pareti intonacate al civile finemente rasate con premiscelato, i soffitti con travi portanti in legno a vista e lambrecchi. I due bagni sono rivestiti in ceramica di ottima scelta e gradevole aspetto compositivo. I sanitari, a sospensione sono Pozzi Ginori, le rubinetterie Grohe.

Gli impianti idraulico ed elettrico eseguiti secondo le normative correnti. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a condensazione a gas Ferroli, rete distributiva con collettori Caleffi, elementi radianti a pannelli a pavimento. E' predisposta la rete distributiva di condizionamento. Sono inoltre stati installati sulla copertura pannelli a energia solare per la produzione di acqua calda.

I serramenti interni portavetri sono in legno laccato con vetrocamera a basso consumo energetico.

Il sopralluogo rileva inoltre la presenza di porte tipo "scigno" da installare, la mancanza della porta blindata d'ingresso e di altre 3 porte interne.

L'unità evidenzia una notevole ricercatezza di materiali e finiture, pertanto si ritiene che l'assenza dei suddetti elementi non infici, in sede di valutazione, l'incidenza del valore unitario.

Dall'atrio comune, tramite scala in marmo si sale al primo piano contraddistinto dal sub. 16. Dall'ingresso, attiguo a un primo bagno, l'unità sviluppa la zona giorno in senso orario facendo perno sul vano scala, con ampio salone, disimpegno, bagno-lavanderia, cucina dispensa, i pavimenti sono in legno esclusa la cucina, in ceramica. La superficie utile è di mq.74,20 la commerciale di mq.104,34; l'altezza utile di m. 2,70. Nel salone vi è una stufa a legna per la ventilazione di aria calda. Mediante scala interna con pedate in legno si sale alla zona notte, la cui altezza media è di m. 2,90, comprendente due stanze da letto, due bagni, disimpegno, cabina armadio, di mq. 48,40 e a due soffitte di mq.25. pari a mq. commerciali 104,34. La sup. commerciale complessiva dell'unità 16 è pertanto di mq.208,68.

I pavimenti del sottotetto (zona notte) sono tutti in legno prefinito escluso il bagno centrale, in ceramica.

L'unità ha le stesse caratteristiche e peculiarità di dotazioni impiantistiche e di finitura del sottostante sub. 15 pertanto se ne tralascia la descrizione.

All'unità 16 è accorpato il garage esterno sub 14 di commerciali mq. 23,22.

#### STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della perizia risultano insistere i seguenti gravami:

--- ipoteca volontaria iscritta a Modena il 6 dicembre 2007 al n. 43896 del registro generale e al n. 11843 del registro particolare a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., con sede in Parma (PR), codice fiscale 02113530345, e contro la Società "MAVE S.P.A.", sopra generalizzata, per la somma di Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) a garanzia di un contratto di apertura di credito della somma capitale di Euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila virgola zero zero) concesso con atto per Notaio Aldo Barbati di Modena del 21 novembre 2007 repertorio n. 35084/9152;

--- 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 le unità immobiliari contraddistinte con i subalterni 15 e 16;

--- 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 nel sopra citato atto di compravendita per Notaio Mauro Borghi di Nonantola del 15 novembre 2007 repertorio n. 46349/9658 risulta letteralmente che:

- il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte comprende "servitù passiva di elettrodotto l'allora mappale 50 del Foglio 52, oggi parte del suindicato mappale 132 e relativi subalterni, di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Pietro Barbieri in data 27 febbraio 1984 rep. n. 68775 e in data 24 aprile 1984 rep. n. 69520, debitamente registrata, trascritta a Modena

il 17 maggio 1984 al n. 6236 del registro particolare";

- "resta costituita a favore del complesso immobiliare intercluso di cui al mappale 132 e relativi subalterni ... del Foglio 52, ed a carico del terreno di cui al mappale 131 ... del Foglio 52, perpetua servitù di passaggio e transito, sia pedonale che con mezzi a trazione meccanica, per poter accedere e recedere alla e dalla Via Provinciale Ovest."

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.

Si è anche considerato il particolare momento congiunturale del mercato immobiliare che ha portato a un ragguardevole ribasso dei valori delle compravendite. Si ritiene tuttavia di non dover trascurare l'aspetto costituito dall'elevato grado di scelta di finitura di accessori e impianti.

Valutazione:

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

per l'abitazione sub. 15 €/mq. 2.700,00

per l'abitazione sub. 16 €/mq. 2.925,00

per l'autorimessa sub. 12 €/mq. 975,00

per l'autorimessa sub. 14 €/mq. 900,00

per la cantina sub. 13 €/mq. 675,00

Calcolo di stima:

€/mq. 2700,00 X mq. 74,81 = € 201.987,00

€/mq. 2925,00 X mq. 208,68 = € 610.389,00

€/mq. 975,00 X mq. 23,15 = € 22.571,25

€/mq. 900,00 X mq. 23,22 = € 20.898,00

€/mq. 675,00 X mq. 12,50 = € 8.437,50

TOTALE € 864.282,75

Valore che riferito alle singole abitazioni e relative pertinenze ammontano a € 232.995,75 per il sub.15 e € 631.287,00 per il sub.16.

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 € 864.282,75 (ottocentosessantataquattromiladuecentottantadue/75).

Il sottoscritto C.T.U. esprime anche il parere che il bene sia più facilmente aggiudicabile se frazionato in due lotti costituiti da piano terra e piano primo e sottotetto con relative pertinenze.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 18.02.2013

Il perito

Geom. Alberto Grandi

Allegati: documentazione catastale

documentazione fotografica

certificato storico ventennale

DVD