

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 Petrarca 112.

dati catastali:

gli immobili oggetto della presente relazione risultano allibrati all'Agenzia del Territorio di Modena, Comune di Vignola FG.12

map. 378 sub. 33 P.T. cat. C6 cl.1 mq. 13 r.c. 26,86

map. 378 sub. 34 P.T. cat. C6 cl.1 mq. 13 r.c. 26,86

map. 378 sub 35 P.T. cat. C6 cl.1 mq. 15 r.c. 30,99

trattasi di posti auto scoperti adiacenti la pubblica via.

Gli immobili sono pervenuti a MAVE SRL 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 – capo III°.

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 "Condominio Petrarca", come da atto Smeraldi sopracitato, pag. 10 e segg.

Descrizione analitica delle unità immobiliari:

All'esterno della proprietà, Sul lato est dell'immobile, confinati dagli armadi contenenti i servizi di rete e adiacente alla pubblica via, vi sono tre posti auto scoperti, due di mq. 13 e uno di mq. 15 con pavimentazione in autobloccanti, per complessivi mq. 41.

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 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 (trentamilacentoveitisei 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 a carico dell'area sulla quale sorge il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari sopra descritte ed a favore dell'immobile edificato sul mappale 260 del Foglio 7 è stata costituita servitù di distanza con atto per Notaio Giorgio Cariani di Vignola del 18 maggio 2000 repertorio n. 59600/21154, trascritto a Modena il 7 giugno 2000 al n. 8971 del registro particolare.

Criterio di stima:

il criterio adottato sarà a “Valore di Mercato” con riferimento ai costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Lo scrivente ritiene che i beni oggetto della valutazione siano scarsamente appetibili, poiché le residenze del condominio Petrarca sono già corredate di autorimesse proprie. Inoltre essi sono ubicati in area non recintata a contatto diretto con la strada. Ritiene anche che siano maggiormente appetibili se alienati in un unico lotto.

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 di €/mq. 370.

€/mq. 370 X mq. 41 = € 15.170,00 (quindicimilacentosettanta/00).

Così frazionati: sub. 33 mq.13 X €/mq. 370 = € 4.810,00

sub. 34 mq.13 X €/mq. 370 = € 4.810,00

sub. 35 mq.15 X €/mq. 370 = € 5.550,00

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 € 15.170,00.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 10.3.2013

Il perito

Geom. Alberto Grandi

Allegati: documentazione catastale

documentazione fotografica

certificato storico ventennale

DVD