

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 Tressano di Castellarano (prov.di Reggio Emilia).

provenienza:

gli immobili sono pervenuti a MAVÉ S.p.a. (ora s.r.l.) mediante compravendita da "Il Triangolo S.p.a." con sede legale in Castellarano, via del Mulino 4, legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Frascari Ivanno CF. FRS VNN 39P11 C141S, con atto del Dr. Roberto Bertani notaio in Castellarano del 29.10.2007 – Rep. N. 97362 – Racc. n. 23205.

Trattasi di appezzamenti di terreno edificabile già inseriti nello strumento urbanistico del Comune di Castellarano come da copia C.D.U. allegata all'atto Bertani.

dati catastali:

gli immobili oggetto della presente relazione risultano allibrati all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, Comune di Castellarano:

Catasto terreni FG. 34 mapp. 490 – 493. FG. 16 mapp. 135 – 138, per complessivi Ha.01.75.21 equivalenti a mq. 17.521. A seguito di frazionamento prot. 247063 del 29.11.2007 presentato all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, il map. 493 ha originato gli attuali mapp. 502-503-504-505-506-507 per complessivi mq.11.125 equivalenti a ha.01.11.25.

In data 22.10.2008, dopo la presentazione di piano particolareggiato, veniva stipulata convenzione N. 3795 con il Comune di Castellarano mediante la quale i mapp.135-138 del FG.16 e il map. 490 del FG. 34 per complessivi mq.6396 venivano ceduti gratuitamente al Comune (contratto N.4138 del 07.6.2011) per verde pubblico urbano e di quartiere.

I map. 502-503-505-506 sono stati ceduti da MAVÉ a terzi a scopo edificatorio, i mapp.504 e 507 sono tutt'ora di proprietà MAVÉ.

Il map.507, ai sensi della convenzione è da adibirsi ad opere di urbanizzazione primaria U1; il map.504, è una porzione residuale di mq.292.

Descrizione del map.504 e considerazioni generali sull'urbanizzazione

Trattasi di una porzione residuale di forma rettangolare con giacitura leggermente inclinata di mq.292 che dal progetto e dalla convenzione dovrebbe essere destinata a parcheggio e/o verde pubblico di U2.

Su tale superficie può essere recuperata una modesta cubatura da cedersi per compensazione a uno dei lotti edificabili attigui.

Allo stato la U1 manca della massicciata e delle cordone stradali, dei corpi illuminanti e della pavimentazione dei parcheggi. Sono state eseguite le fognature e le polifore per le condutture a rete.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della perizia risultano insistere i seguenti gravami:

--- ipoteca giudiziale iscritta a Reggio Emilia in data 3 marzo 2011 al n. 4791 del registro generale ed al n. 870 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);

--- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Reggio Emilia il 30 settembre 2011 al n. 13127 del registro generale ed al n. 20169 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 in oggetto fanno parte di un Piano Particolareggiato oggetto di Convenzione Edilizia stipulata con atto per Notaio Roberto Bertani di Castellarano in data 12 novembre 2009 repertorio n. 3930, trascritta a Reggio Emilia il 13 gennaio 2010 al n. 385 del registro particolare, modificativa di precedente Convenzione Urbanistica stipulata con atto del Segretario Comunale, Dott.ssa Maura Mutti, in data 22 ottobre 2008 repertorio n. 3795/2008, trascritto a Modena il 29 ottobre 2008 al n. 22162 del registro particolare.

Criterio di stima:

il criterio adottato sarà a "riferimento". Descritte le caratteristiche e la consistenza se ne determina il più probabile valore senza opere di urbanizzazione, considerando per analogia quanto realizzato per i lotti limitrofi, i cui valori unitari sono correntemente realizzati sul mercato delle comuni contrattazioni di compravendita.

Valutazione:

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 .226,00

Calcolo di stima:

€/mq. 226 X mq. 292 = € 65.992,00 (sessantacinquemilanovecentonovantadue/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 € 65.992,00 (sessantacinquemilanovecentonovantadue/00).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 14.3.2013

Il perito

Geom. Alberto Grandi

Allegati: documentazione catastale

documentazione fotografica

certificato storico ventennale

DVD