

TRIBUNALE di MODENA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 34/2014

con sede in Modena (MO), Via Caduti in Guerra n. 1

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Commissario Giudiziale: Avv. Nicola Milano

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato al procedimento in oggetto, il sottoscritto Geom. Rodolfo Orsini, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio in Modena, Corso Canalgrande n. 88, veniva nominato in data 24 Febbraio 2015 con l'incarico di redigere relazione di stima per la valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà dell'azienda oggetto di procedura concorsuale.

SOPRALLUOGHI

Venivano effettuati sopralluoghi presso gli immobili intestati alla Società
....., con varie destinazioni catastali, posti sia nel Comune di Modena
(MO), che nel Comune di Pinzolo (TN), località Madonna di Campiglio, per
accertamenti, rilievi metrici e fotografici.

Sono state inoltre effettuate indagini e visure presso l'Agenzia delle Entrate
(Catasto), e presso gli uffici tecnici dei Comuni di competenza, al fine di verificarne
le conformità edilizie.

OGGETTO DELLE INDAGINI

I beni della richiesta valutazione sono costituiti da proprietà immobiliari,
composte da porzioni immobiliari, con destinazioni: abitazioni civili, negozi,
istituto di credito, teatro/cinema, capannoni per arti e mestieri, , autorimesse, locali
di deposito, unità collabenti (fabbricato ex rurale e/o parzialmente demolito), area
urbana, oltre a terreni, con potenzialità edificatoria, secondo l'attuale PRG del
Comune di appartenenza.

CENNI GENERALI

Dalla visura camerale, la Società

con sede legale in Modena

(MO), Viale Caduti in Guerra n. 1, Codice Fiscale 02418060360, risulta costituita con Atto in data 05/03/1997, iscritta nella sezione ORDINARIA del Registro delle Imprese dal 14/04/1997, con il numero Repertorio Economico Amministrativo (REA) MO - 301227 ed il seguente oggetto sociale:

“L’acquisto, la vendita e la permuta di terreni e fabbricati civili, industriali, artigianali, commerciali e rurali; la gestione e la locazione di immobili; l’urbanizzazione, la lottizzazione e la vendita di aree fabbricabili; la costituzione e l’acquisto di aziende commerciali al fine della loro vendita o affitto.

Essa potrà effettuare la costruzione di immobili residenziali e non, per conto proprio o di terzi; l’esecuzione dei lavori in economia, la demolizione e la ristrutturazione di fabbricati, nonché altre attività che abbiano attinenza con l’edilizia in genere sia in Italia che all’estero.... OMISSIS”

METODI e CRITERI di VALUTAZIONE

Si sono adottati procedimenti e criteri, per la valutazione delle unità immobiliari di proprietà dell’azienda, tenendo presente lo scopo per il quale è stato richiesto il giudizio dell’esperto nella procedura di concordato preventivo.

IMMOBILI EDIFICATI

Le porzioni immobiliari in proprietà, saranno valutate in libero mercato, secondo il criterio di “stima per comparazione”, attraverso confronto con prezzi

ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione attraverso agenzie immobiliari e tramite la consultazione nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione.

AREE EDIFICABILI

Ai fini della determinazione del valore immobiliare è necessario prendere in considerazione la superficie globale e valutare la pura vocazione edificatoria per trasformazione urbanistica, in base ai parametri imposti dagli Organi Amministrativi del Comune di Modena, mediante conto economico, seppure a conoscenza di un progetto, in iter di approvazione, con parametri urbanistici migliorativi potenzialmente approvabili.

Conoscendo i prezzi praticati sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche pressoché simili, il perito può desumere da fonti attendibili i relativi parametri indicativi per una stima di mercato del bene in oggetto.

Inoltre, nella valutazione si è tenuto conto delle modalità della procedura ed in particolare nel periodo di tempo entro il quale compiere l'operazione di cessione dei cespiti immobiliari.

Unità immobiliari in Modena, Via Modonella n. 62Catasto dei Fabbricati - Foglio 109

Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
262	7	Via Modonella n. 62/C-	T	C/1	13	45 mq	€ 1.350,28
	8	Via Modonella n. 62/B	T	C/1	13	17 mq.	€ 510,10
	11	Via Modonella n. 62/A	1	A/2	2	4 vani	€ 537,12
262	12		1	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
266	9						
262	13		2	A/2	2	4 vani	€ 537,12
262	14		2	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
266	11						
262	15		3	A/2	2	4 vani	€ 537,12
262	16		3	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
266	13						
262	17		4	A/2	2	5 vani	€ 671,39
266	15						
266	7	Via Modonella n. 62	T	C/1	13	64 mq.	€ 1.920,39
267	19						
266	8	Via Modonella n. 62/A	1	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
267	23						
266	10		2	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
	12		3	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
	14		4	C/2	3	39 mq.	€ 126,89

PROVENIENZA

Dalla visura catastale si estrae che le porzioni immobiliari oggetto di stima, sono perlopiù pervenute alla Società a seguito di Atto di Trasformazione Società del 10/03/2006, a ministero Notaio Dott.ssa Beatrice Monari, con sede in Modena (MO), Rep. n. 86556, in atti dal 02/05/2006.

Con Atto di permuta del 11/12/2009, a ministero Notaio Dott.ssa Beatrice Monari, con sede in Modena (MO), Rep. n. 95037, in atti dal 30/12/2009, proviene l'unità immobiliare a destinazione teatro/cinema.

Con Voltura n. 240.001.1999 in atti dal 04/02/1999, documento generico del 29/09/1998, deriva l'intestazione delle unità immobiliari poste nel Comune di Pinzolo (TN).

Dalla visura catastale non si estraggono specifici atti in merito alla provenienza delle seguenti porzioni immobiliari:

- dell'area urbana, posta in Modena e identificata dal F. 66 mapp. 107 sub. 1;
- del locale a destinazione deposito sito in Modena ed identificato dal F. 66 mapp. 338 sub. 1, in quanto dati derivanti da "costituzione" del 26/06/2006, in atti dal 26/06/2006;
- delle unità collabenti, poste in Modena ed identificate dal F. 212 mapp. 277 e 278, in quanto dati derivanti da "costituzione" del 06/12/2013, in atti dal 06/12/2013;
- dell'unità immobiliare a destinazione ufficio, posta in Modena ed identificata dal F. 143 mapp. 166 sub. 3 (terrazzo) graffato con mapp. 168 sub. 119 (ufficio).

Olivero S.

Area 06 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. In tale ambito deve essere conferita adeguata soluzione all'assetto della viabilità interna ed alla immissione di questa sulla via Emilia con idoneo svincolo. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà essere almeno di mq 18000 per funzioni C/2/3 e D/1/7 e al massimo mq 5000 per funzioni C/1.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/1 D/2 D/6 D/7 D/8a

Altezza Massima per Funzioni Produttive :3 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :31500 mq

Unità immobiliari in Modena, Via Modonella n. 62

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1823/1982 per la sistemazione, risanamento e modifiche a fabbricato civile abitazione e negozi, con rilascio di abitabilità;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 359/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 360/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 361/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 362/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 427/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 428/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 429/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 431/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 432/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 433/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 508/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 509/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 540/1987 per modifiche interne;

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 647/1987 per risanamento conservativo.

In fase di sopralluogo, il consulente ha accertato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale delle porzioni immobiliari, le planimetrie progettuali legittimate e quelle catastali.

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Centro n. 269

- Sanatoria per opere interne ai sensi art. 48 Prot. n. 2767/1986;

Sono attualmente in essere opere di restauro e manutenzione.

Unità immobiliari in Modena, Via Caduti in Guerra n. 1

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 135/1985 per installazione di due ascensori oleodinamici;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1723/1985 per risanamento conservativo di fabbricato civile, con rilascio di abitabilità;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 2060/1986 per modifiche interne;
- Condonò Edilizio Prot. n. 3503/1986 per cambio di destinazione da abitazione ad uffici;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2995/1987 per variante all'installazione di due ascensori oleodinamici;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 1097/1988 per modifiche interne;

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 773

Si tratta di una porzione di terreno, sul quale insiste un fabbricato a destinazione capannone artigianale, che sarà soggetto a demolizione per la definizione del comparto.



Unità immobiliari in Modena, Via Modonella n. 62



La proprietà riguarda un intero fabbricato (terra/cielo), posto nel centro storico di Modena, in zona a traffico limitato, comodo a servizi e collegamenti viari.



La conformazione è quella classica del centro storico, con i fabbricati terra-cielo in aderenza tra loro, tipo "a schiera" e con cavedi nei prospetti posti sul retro; si tratta di una costruzione storica, che si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ed è formata da varie destinazioni d'uso, quali negozi e appartamenti, con accessori di pertinenza, oltre a locali di deposito/soffitte.

La struttura è in mattoni di laterizio con finitura esterna in faccia vista con cornici e finiture in intonaco tinteggiato; i solai hanno struttura in legno e tavelle di laterizio, come la copertura, che è a più acque e con manto in coppi di laterizio; finestre e portefinestre sono dotate di scuri esterni in legno verniciato, il portone di

accesso alle unità abitative ha struttura in legno massiccio, con specchiature in vetro, l'accesso ai negozi, prospicienti la strada, è delimitato da portoncini in metallo verniciato, finestre e portefinestre sono dotate di inferriate fisse antintrusione a piano terra e scuri in legno verniciato ai piani superiori.

Nel condominio abitativo è presente impianto videocitofonico.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono costituite da tre negozi a piano terra, tre unità abitative a piano primo, tre unità abitative a piano secondo, tre unità abitative a piano terzo, un'unità abitativa ed una a destinazione soffitta a piano quarto, oltre a porzioni di uso comune condominiale.

Si specifica che le unità abitative risultano completamente arredate.

Mappale 262, Sub. 7: trattasi di negozio a piano terra.

Con due accessi sulla strada, internamente è formato da zona vendita, retro, ripostiglio e piccolo servizio igienico; è collegato con il negozio a fianco, identificato dal sub. 8 ed ha inoltre porta ed una finestra in affaccio sul cavedio.

Internamente ha pavimentazione in mattonelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le vetrine e gli accessi hanno struttura in legno con doppi vetri isolanti, le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti sono sottotraccia, con riscaldamento di tipo autonomo, ottenuto tramite caldaia alimentata a gas e termosifoni in ghisa verniciata, i sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti corredati di comando a pedale per l'acqua corrente.

L'altezza interna, desunta dalla planimetria catastale, è di circa 330 cm.

Mappale 262, Sub. 8: trattasi di negozio a piano terra.

Con un accesso sulla strada, internamente è formato da unica zona vendita e, come anticipato precedentemente, è collegato con il negozio a fianco, identificato dal sub. 7.

Internamente ha pavimentazione in mattonelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti sono sottotraccia, con riscaldamento di tipo autonomo, ottenuto tramite caldaia alimentata a gas e termosifoni in ghisa verniciata, nell'unità immobiliare non è presente il servizio igienico di pertinenza.

L'altezza media interna, desunta dalla planimetria catastale, è di circa 330 cm.

Entrambe le due porzioni immobiliari sopra esposte necessitano di qualche lavoro di manutenzione ordinaria.

Mappale 266, Sub. 7 graffato con mappale 267 sub. 19 : trattasi di negozio a piano terra.

Con un accesso ed una finestra sulla strada, internamente è formato da zona vendita ed un piccolo servizio igienico, sono inoltre presenti altre finestre in affaccio sulla corte comune.

Internamente ha pavimentazione in mattonelle ceramiche, come il rivestimento nel servizio igienico, le pareti sono intonacate e tinteggiate; impianti sottotraccia, con riscaldamento di tipo autonomo, ottenuto tramite caldaia alimentata a gas e termosifoni in ghisa verniciata, i sanitari sono in vetrochina bianca.

L'altezza media interna, desunta dalla planimetria catastale, è di circa 350 cm.

Il vano scala condominiale ha pavimentazione in mattonelle e lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, sono presenti un impianto ascensore.

Mappale 262, sub. 11, sub. 13 e sub. 15: trattasi di appartamenti posti a piano primo, secondo e terzo con la medesima distribuzione interna dei vani.

I portoncini di accesso sono di tipo blindato, con struttura metallica e pannellatura in legno.

Internamente, oltre al vano ingresso, sono presenti zona soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un ripostiglio e due servizi igienici, con antibagno comune.

La pavimentazione è in parquet di listelli in legno, ad esclusione dei servizi igienici, delle zone cottura e dei rivestimenti, ove presenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono tamburate con finitura in legno laminato, finestre e portefinestre hanno struttura in legno verniciato con doppi vetri isolanti.

I sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti sono corredati di miscelatore; il riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas ed ottenuto tramite termosifoni in ghisa verniciata; gli impianti presenti sono sottotraccia.

L'altezza interna, desunta dalle planimetrie catastali, è di circa 296 cm. a piano primo, circa 285 cm. a piano secondo e circa 275 cm. a piano terzo.

Mappale 262, sub. 12 (graffato con mapp. 266 sub. 9), sub. 14 (graffato con mapp. 266 sub. 11) e sub. 16 (graffato con mapp. 266 sub. 13): trattasi di

appartamenti posti a piano primo, secondo e terzo, anch'essi con la medesima distribuzione degli spazi interni.

I portoncini di accesso sono di tipo blindato, con struttura metallica e pannellatura in legno.

Internamente, si accede direttamente alla zona soggiorno/pranzo con angolo cottura, è inoltre presente una camera da letto ed un servizio igienico con antibagno.

La pavimentazione è prevalentemente in parquet di listelli in legno, ad esclusione dei servizi igienici, delle zone cottura e dei rivestimenti, ove presenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono tamburate con finitura in legno laminato, finestre e portefinestre hanno struttura in legno verniciato con doppi vetri isolanti.

I sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti sono corredati di miscelatore; il riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas ed ottenuto tramite termosifoni in ghisa verniciata; gli impianti presenti sono sottotraccia.

Le altezze interne, desunte dalle planimetrie catastali, sono di circa 296 cm. a piano primo, circa 294 cm. a piano secondo e circa 276 cm. a piano terzo.

Mappale 262 sub. 17, graffato con mapp. 266, sub. 15: trattasi di appartamento posto a piano quarto.

Il portoncino di accesso è di tipo blindato, con struttura metallica e pannellatura in legno.

Internamente, è presente la zona soggiorno/pranzo, la cucina, il disimpegno notte, una camera da letto, un ampio servizio igienico, un ripostiglio, un terrazzo dal quale si accede ad un secondo ripostiglio ed una soffitta collegata alla zona giorno.

La pavimentazione è in parquet di listelli in legno nella zona giorno, nel disimpegno notte e nella camera da letto, in mattonelle ceramiche nei servizi igienici, nella cucina, negli accessori e nei rivestimenti, ove presenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte interne sono tamburate con finitura in legno laminato, finestre e portefinestre hanno struttura in legno verniciato con doppi vetri isolanti.

I sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti sono corredati di miscelatore; il riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas ed ottenuto tramite termosifoni in ghisa verniciata, è inoltre presente impianto di climatizzazione estiva con split interni e motore esterno; gli impianti presenti sono sottotraccia.

L'altezza media interna, desunta dalla planimetria catastale, è di circa 224 cm., nella porzione abitativa, circa 169 cm., sempre di media, nella soffitta collegata.

Mappale 266, sub. 8 (graffato con mapp. 267 sub. 23), sub. 10 e sub. 12: trattasi di appartamenti posti a piano primo, secondo e terzo, con la medesima distribuzione interna dei vani, a parte un terrazzo di pertinenza esclusiva di quello a piano primo e fruibile dal servizio igienico.

I portoncini di accesso sono di tipo blindato, con struttura metallica e pannellatura in legno.

Internamente, oltre al vano ingresso, sono presenti zona soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico; da quest'ultimo si accede ad un terrazzo di pertinenza esclusiva.

La pavimentazione è prevalentemente in parquet di listelli in legno, ad esclusione dei servizi igienici, delle zone cottura e dei rivestimenti, ove presenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono tamburate, con finitura in legno laminato, finestre e portefinestre hanno struttura in legno verniciato, con doppi vetri isolanti.

I sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti sono corredati di miscelatore; il riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas ed ottenuto tramite termosifoni in ghisa verniciata; gli impianti presenti sono sottotraccia.

Le altezze interne, desunte dalle planimetrie catastali, sono di circa 310 cm. a piano primo, circa 290 cm. a piano secondo e circa 280 cm. a piano terzo.

Mappale 266, sub. 14: trattasi di ripostiglio e soffitte posti a piano quarto (sottotetto).

Dalla scala condominiale comune, un accesso porta al ripostiglio ed un accesso porta ad un disimpegno sul quale affacciano le due soffitte.

Le pavimentazioni sono in tavelle di cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono tamburato con finitura in legno laminato, sono presenti lucernari a tetto.

L'altezza media interna, desunta dalla planimetria catastale, è di circa 180 cm. nelle soffitte, inferiore nel ripostiglio.

Relativamente a tutti gli impianti presenti nelle porzioni immobiliari in oggetto, si presumono conformi alle normative vigenti, con le certificazioni presenti c/o la proprietà.

Unità immobiliare in Modena, Via Emilia Centro n. 269



- OLIVETTI -

Unità immobiliari in Modena, Via Caduti in Guerra n. 1



Il complesso immobiliare cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è a ridosso del centro storico di Modena, comodo a servizi e collegamenti viari, fa parte del perimetro delle vecchie mura della "Cittadella"; è posto in angolo su due importantissime vie di transito, una che circonda una parte della zona del centro storico (i cosiddetti "Viali" denominati "Viale Caduti in Guerra" che prosegue prendendo la denominazione di "Viale delle Rimembranze"), l'altra (Via Emilia), che lo attraversa, divenendo da questo punto, fino alla fine del centro storico stesso, ad accesso limitato.

È formato da varie destinazioni d'uso, quali negozi, appartamenti, uffici, laboratori di tipo artigianale, cantine/magazzini, posti auto scoperti.

In particolare, si tratta di una costruzione storica, vincolata, che si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.



La struttura è in mattoni di laterizio con finitura esterna intonacata e tinteggiata, impreziosita da cornicioni di vario tipo e colonne; la conformazione è quella classica delle abitazioni di pregio site nel centro storico di Modena, con corte interna ed ampio portone di accesso.



I solai hanno struttura in legno e tavelle di laterizio, come la copertura, che è a più acque e con manto in coppi di laterizio; finestre e portefinestre sono dotate di scuri esterni in legno verniciato, il portone di accesso ha struttura in legno massiccio, con arco sovrapporta in metallo e cancellata antintrusione interna.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono costituite da due uffici a piano primo, una cantina a piano terra, una a piano seminterrato e due posti auto scoperti tutti raggiungibili a piano terra dal cortile interno.

La pavimentazione del cortile interno come i posti auto scoperti in oggetto è in mattoncini di cemento autobloccanti; sono presenti alberature d'alto fusto.

Le cantine, con accesso delimitato da portoncini in legno, internamente hanno pavimentazione in tavelle di cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'unico impianto presente è quello elettrico ed è protetto in canaline esterne alla muratura; sono entrambe dotate di finestre con struttura in legno e vetri di tipo semplice in affaccio sul cortile interno; necessitano di opere di manutenzione ordinaria.

Le altezze interne, desunte in fase di sopralluogo, sono di circa 237 cm. nella cantina a piano terra e circa 234 cm. nella cantina a piano seminterrato.

Gli uffici sono accessibili da un vano scala condominiale con pavimentazione in mattonelle di marmo e pareti intonacate e tinteggiate; è presente impianto di ascensore.

I portoncini di accesso sono di tipo blindato, con struttura metallica e pannellatura in legno.

Subalterno 81: internamente, oltre al vano ingresso, sono presenti quattro vani a destinazione ufficio, un ripostiglio ed un piccolo servizio igienico.

La pavimentazione è prevalentemente in parquet a listelli di legno, ad esclusione del servizio igienico, della zona caldaia e dei rivestimenti, ove presenti, che sono in mattonelle ceramiche, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate, con abbellimenti realizzati con cornici e rosoni in gesso; le porte interne sono in legno, con specchiature cieche, finestre e portefinestre hanno struttura in legno verniciato e doppi vetri isolanti.

I sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti sono corredati di miscelatore; il riscaldamento è alimentato da caldaia a gas (in comune con il sub. 119) ed ottenuto tramite ventilconvettori; gli impianti presenti sono sottotraccia.

L'altezza interna, desunta dalla planimetria catastale circa 356.

Subalterno 119 (graffato con mapp. 166 sub. 3 - terrazzo): internamente, oltre al vano ingresso, sono presenti tre vani a destinazione ufficio, un ripostiglio ed un piccolo servizio igienico ed un terrazzo di pertinenza esclusiva.

La pavimentazione interna è prevalentemente in parquet a listelli di legno, ad esclusione del servizio igienico e dei rivestimenti, ove presenti, che sono in mattonelle ceramiche, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate, con abbellimenti realizzati con cornici e rosoni in gesso; le porte interne sono in legno con specchiature cieche, finestre e portefinestre hanno struttura in legno verniciato con doppi vetri isolanti.

I sanitari sono in vetrochina bianca, i rubinetti sono corredati di miscelatore; il riscaldamento è alimentato da caldaia a gas (in comune con il sub. 81) ed ottenuto tramite ventilconvettori; gli impianti presenti sono sottotraccia.

L'altezza interna, desunta in fase di sopralluogo è di circa 337 cm., di media, in quanto i vani hanno valori differenti l'uno dall'altro; quella desunta dalla planimetria catastale, è di circa 360 cm.

Relativamente a tutti gli impianti presenti nelle porzioni immobiliari in oggetto, si presumono conformi alle normative vigenti, con le certificazioni presenti c/o la proprietà.

Terreni ed unità immobiliari in Modena, Via Emilia Est snc

Catasto terreni Foglio 12 mappali 39, 42 e 60



- Omnis -

CONSIDERAZIONI FINALI

Si pone in evidenza che le valutazioni immobiliari sopra descritte, in caso di procedura che conducesse al fallimento dell'azienda, comporterebbe una sensibile riduzione dei valori immobiliari oggetto della presente valutazione, nell'ordine indicativo del 25%, in quanto, detti immobili, posti sul mercato con una tempistica di realizzo immediato (differente dalla Procedura di Concordato), implicherebbe al potenziale acquirente speculatore una maggiore aspettativa di risparmio, ben nota nelle continue aste deserte al primo incanto; inoltre, la mancanza di qualsiasi certificazione correlata, la mancanza di garanzie future su danni temuti, oltre alla mancata promozione, nonché la carente pubblicità sul mercato immobiliare, sarebbero motivo per svilire il patrimonio immobiliare.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI VALORI DI STIMA

In ottemperanza all'incarico ricevuto, dopo avere ricostruito nei capitoli precedenti il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in oggetto, si ottengono i seguenti importi:

- _____
- _____
- _____
- **NEGOZI, ABITAZIONI VIA MODONELLA** € 1.725.280,17

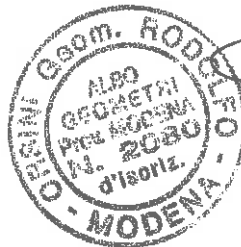
-
- **UFFICI E POSTI AUTO VIA CADUTI IN GUERRA € 1.240.480,00**
-
-
-

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico conferitomi.

Modena lì, 24 Marzo 2015.

Il Perito.

Geom. Rodolfo Orsini.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rodolfo Orsini", written over the right side of the professional stamp.

Allegati cartacei:

- documentazione catastale;
- documentazione comunale;
- documentazione fotografica.

TRIBUNALE di MODENA

Concordato Preventivo n. 34/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Commisario Giudiziale: Avv. Nicola Milano

Liquidatore Giudiziale: Dott. Stefano Melotti

ACCERTAMENTO CONFORMITA'



STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ORSINI

C.SO CANALGRANDE, 88 - 41121 MODENA

TEL : 059-219632 - FAX 059-219308

MAIL : ORSINIROD@LIBERO.IT

MAIL PEC : RODOLFO.ORSINI@GEOPEC.IT

CONCORDATO PREVENTIVO N. 34/2014

con sede in Modena (MO), Via Caduti in Guerra n. 1

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Commissario Giudiziale: Avv. Nicola Milano

Liquidatore Giudiziale: Dott. Stefano Melotti

ACCERTAMENTO CONFORMITA'

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Rodolfo Orsini, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio in Modena, Corso Canalgrande n. 88, veniva incaricato dal Liquidatore Giudiziale, Dott. Stefano Melotti, di redigere accertamento di conformità urbanistica dei beni immobili di proprietà dell'azienda oggetto di procedura concorsuale.

- Orsini -

Unità immobiliari in Modena, Via Modonella n. 62

Catasto dei Fabbricati - Foglio 109

Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
262	7	Via Modonella n. 62/C-	T	C/1	13	45 mq	€ 1.350,28
	8	Via Modonella n. 62/B	T	C/1	13	17 mq.	€ 510,10
	11	Via Modonella n. 62/A	1	A/2	2	4 vani	€ 537,12
262	12		1	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
266	9						
262	13		2	A/2	2	4 vani	€ 537,12
262	14		2	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
266	11						
262	15		3	A/2	2	4 vani	€ 537,12
262	16		3	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
266	13						
262	17		4	A/2	2	5 vani	€ 671,39
266	15						
266	7	Via Modonella n. 62	T	C/1	13	64 mq.	€ 1.920,39
267	19						
266	8	Via Modonella n. 62/A	1	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
267	23						
266	10		2	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
	12		3	A/2	2	2,5 vani	€ 335,70
	14		4	C/2	3	39 mq.	€ 126,89

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Centro n. 269

Catasto dei Fabbricati - Foglio 142

Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
24	51	Via Emilia Centro n. 269	2	D/3	--	--	€ 4.389,88

Unità immobiliari in Modena, Via Caduti in Guerra n. 1

Catasto dei Fabbricati - Foglio 143

Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
168	3	V.le Caduti in Guerra n. 1	1	A/10	7	4,5 vani	€ 1.406,05
166	119						
168	57	V.le Caduti in Guerra n. 1	T	C/2	3	28 mq.	€ 91,10
	63		S1	C/2	3	19 mq.	€ 61,82
	69	V.le Caduti in Guerra n. 5	T	C/6	1	8 mq.	€ 21,90
	77	V.le Caduti in Guerra n. 5	T	C/6	1	9 mq.	€ 24,63
	81		1	A/10	7	6,5 vani	€ 2.030,97

- 04/58/5 -

V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA

a1 - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della Via Emilia

Zona Elementare N. 1481

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

Ubicazione : V.EMILIA O., VIA LIVINGSTONE.

Superficie Territoriale : mq 219.704

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88)

Area 06 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. In tale ambito deve essere conferita adeguata soluzione all'assetto della viabilità interna ed alla immissione di questa sulla via Emilia con idoneo svincolo. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà essere almeno di mq 18000 per funzioni C/2/3 e D/1/7 e al massimo mq 5000 per funzioni C/1.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/1 D/2 D/6 D/7 D/8a

Altezza Massima per Funzioni Produttive :3 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :31500 mq

Unità immobiliari in Modena, Via Modonella n. 62

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1823/1982 per la sistemazione, risanamento e modifiche a fabbricato civile abitazione e negozi, con rilascio di abitabilità;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 359/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 360/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 361/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 362/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 427/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 428/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 429/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 431/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 432/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 433/1987 per modifiche interne;

- ☞ Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 508/1987 per modifiche interne;
- ☞ Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 509/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 540/1987 per modifiche interne;
- ☞ Autorizzazione Edilizia Prot. n. 647/1987 per risanamento conservativo.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza, dello stato attuale degli immobili e/o porzioni immobiliari con le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Dalle verifiche effettuate, gli stessi risultano prevalentemente conformi allo stato legittimato comunale.

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Centro n. 269

- Sanatoria per opere interne ai sensi art. 48 Prot. n. 2767/1986.

Sono attualmente in essere opere di restauro e manutenzione.

Unità immobiliari in Modena, Via Caduti in Guerra n. 1

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 135/1985 per installazione di due ascensori oleodinamici;
- ☞ Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1723/1985 per risanamento conservativo di fabbricato civile, con rilascio di abitabilità;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 2060/1986 per modifiche interne;
- Condonò Edilizio Prot. n. 3503/1986 per cambio di destinazione da abitazione ad uffici;

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2995/1987 per variante all'installazione di due ascensori oleodinamici;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 1097/1988 per modifiche interne;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2449/1988 per manutenzione straordinaria copertura;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1344/1989 per sistemazione cortile interno.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza, dello stato attuale degli immobili e/o porzioni immobiliari con le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni.

Dalle verifiche effettuate, gli stessi risultano prevalentemente conformi allo stato legittimato comunale, tranne che per alcune modeste difformità interne riguardanti opere sulle murature dei disimpegni servizi e ripostigli, oltre alla mancata chiusura della porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

In aggiunta alla dimenticanza grafica catastale di una finestra non chiusa e prospiciente Via Emilia.

Alla luce di quanto sopra, trattandosi di difformità di modesta entità, quindi appianabili secondo normativa, si dovrà predisporre una pratica edilizia volta a sanare le stesse, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

Porzioni immobiliari in Modena, Via Emilia Est, snc

Catasto Terreni Foglio 212 mappali 39, 42 e 60

- Riguardante il mappale 39: Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1575/1992 per

- Okwssis -

DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) – PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

A) – PRG VIGENTE

Fg 212 mapp. 277 P1; mapp. 278 P1				
PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)				
TERRITORIO RURALE				
VIII AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA		Z.E.	Area	Z.T.O.
a	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola normale	//	//	//

Inoltre l'area risulta interessata da:

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 212; mapp. 277 P1;

PARTE VI - LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE - CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

B - edifici destinati prevalentemente a residenza (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 212; mapp. 277 P1; mapp. 278 P1;

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

A1 - controllo archeologico preventivo (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 212; mapp. 277 P1; mapp. 278 P1;

Relativamente ai fabbricati presenti, si tratta di porzioni immobiliari ex rurali, realizzate antecedentemente all'anno 1942, quindi non esistono planimetrie comunali o catastali che ne legittimino lo stato attuale.

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico conferitomi.

Modena, li 23 Dicembre 2016.

Il Perito.

Geom. Rodolfo Orsini.