

# 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 Emilia Ovest n. 765

v  
B

Catasto dei Fabbricati - Foglio 67

Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
2	34	Via Emilia Ovest n. 765	T	C/1	10	717 mq.	€ 15.441,49
	35		1	C/3	6	93 mq.	€ 523,53
	36		1	C/3	6	190 mq.	€ 1.069,58
	37		1	C/3	6	189 mq.	€ 1.063,95
	38		1	C/3	6	185 mq.	€ 1.041,44
	39		1	C/3	6	142 mq.	€ 799,37
	40		1	C/3	6	187 mq.	€ 1.052,69
	41		1	C/3	6	184 mq.	€ 1.035,81
	42		1	C/3	6	183 mq.	€ 1.030,18
	43		1	C/3	6	140 mq.	€ 788,11
	44		1	C/3	6	165 mq.	€ 928,85
	45		1	C/3	6	259 mq.	€ 1.458,01
	46		1	C/3	6	90 mq.	€ 506,64
	47		1	C/3	6	211 mq.	€ 1.187,80
	48		1	C/3	6	186 mq.	€ 1.047,06
	49		1	C/3	6	283 mq.	€ 1.593,11
	50		1	C/3	6	285 mq.	€ 1.604,37
	51		1	C/3	6	185 mq.	€ 1.041,44
	52		1	C/3	6	183 mq.	€ 1.030,18

	53		1	C/3	6	183 mq.	€ 1.030,18
	54		1	C/3	6	188 mq.	€ 1.058,32
	55		1	C/3	6	186 mq.	€ 1.047,06
	56		1	C/3	6	89 mq.	€ 501,01
	63		T	C/1	10	355 mq.	€ 7.645,37
	64		T	C/1	11	49 mq.	€ 1.227,36
	65		T	D/5	--	--	€ 4.751,40
	67		T	C/1	10	309 mq.	€ 6.654,77
	68		T	C/1	10	377 mq.	€ 8.119,17
	72		T	C/2	10	41 mq.	€ 154,58
	75		T	C/1	9	1571 mq.	€ 29.046,47

interrato e piano terra.;

- Parere di massima Prot. n. 214/1999 per cambio di destinazione d'uso per apertura di sportello bancario;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1048/2000 per cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio per l'insediamento di sportello bancario;
- Rilascio di abitabilità Prot. 615/2011 per locale ad uso Istituto di Credito.

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 Ovest n. 765**

San B

- Concessione Edilizia Prot. n. 1754/1977 del 12/07/1969, per la costruzione di fabbricato industriale, deposito e mostra, con rilascio di abitabilità;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 3598/1987 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 3963/1987 per modifiche interne;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1540/1989, per opere di completamento a fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia Prot. n. 2245/1991, per variante in c.p. per opere di completamento ed ampliamento fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia Prot. n. 2931/1993, per concessione all'uso temporaneo senza opere murarie (lottizzazione condotto "Senada" n. 164);

- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 560/1994 per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 580/1994, per modifiche interne;
- Opere interne ai sensi art. 26 Prot. n. 2262/1995, per modifiche interne;
- CIL asseverata Prot. n. 1721/2010 per modifiche interne;
- D.I.A. Prot. n. 2467/2002 per cambio di destinazione d'uso, lavori di trasformazione e accorpamento delle unità immobiliari 765/C/F/G/H, poste nel centro polivalente "Senada".

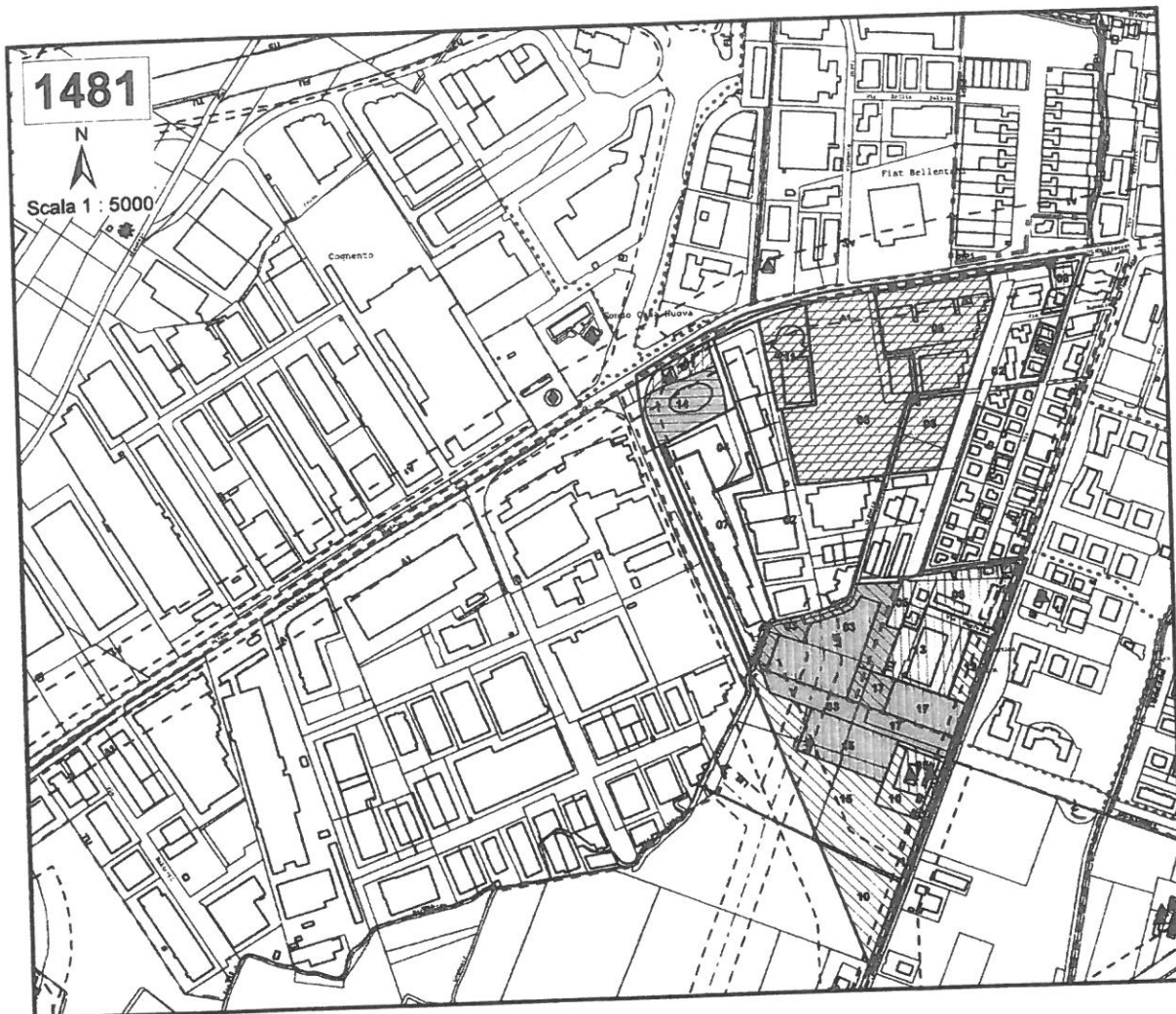
In fase di sopralluogo, il consulente ha accertato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale delle porzioni immobiliari e le planimetrie progettuali.

**Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 773**

Trattasi di area edificabile con relitti di fabbricati a destinazione produttiva da demolire, con assetto da definirsi con Piano Particolareggiato, parzialmente già edificata con realizzazione di comparto polifunzionale, a destinazione centro commerciale denominato "Senada".



Definita nell'attuale PRG come Area 06, disciplinata dal P.O.C.:



**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).

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 765

B



Trattasi di centro polifunzionale, posto su Via Emilia Ovest, denominato "Senada B", con le seguenti destinazioni: commerciale (negozi, ristorante e sportello bancario), terziario (uffici), laboratorio ed autorimessa.

Ha ottenuto la Concessione Edilizia per l'edificazione alla fine degli anni '60, la realizzazione ha poi proseguito negli anni successivi con varianti in corso d'opera per completamento dei fabbricati e varie opere interne.



L'area circostante ha accesso diretto dalla strada e trattandosi di centro commerciale polifunzionale, non sono presenti recinzioni.

La pavimentazione dei piazzali di manovra e parcheggio è in asfalto, sono inoltre presenti aiuole a verde ed impianto di illuminazione a pali.

La struttura portante è in cemento armato, con tamponamenti in muratura di laterizio; la copertura, di varie conformazioni, ha struttura in cemento armato e travi in lamellare di legno a copertura della galleria, con porzioni a vetro o traslucido, di tipo piano nelle restanti porzioni, con manto impermeabilizzante.

Le finiture esterne sono di vario tipo: ha rivestimento realizzato con struttura in metallo verniciato e vetrate specchiate, che si prolunga in parte dei prospetti laterali, mentre gli altri prospetti sono intonacati e tinteggiati; le finestre presenti hanno struttura in metallo verniciato, con vetrate specchiate, con lo stesso stile del prospetto principale.

Sulle facciate sono state posizionate scalinate in metallo per agevolare le vie di fuga in caso d'incendio.

E' formato da due piani fuori terra più uno interrato; a piano terra sono presenti destinazioni commerciali, lo sportello bancario, il ristorante e dei laboratori, a piano primo, laboratori e a piano interrato l'ampio garage, con posti auto ed aree di manovra.

Internamente a seconda della destinazione variano le finiture, nella zona commerciale, con accesso delimitato da cancellata in metallo, la pavimentazione è in mattonelle ceramiche, le pareti intonacate e tinteggiate, come nelle restanti porzioni, ad esclusione dell'autorimessa interrata che ha pavimentazione in battuto di cemento liscio.

Gli impianti sono definiti nelle aree comuni delle zone commerciali, in tutto il piano terra, ma solo in parte a piano primo (nella specifica, solo nelle unità immobiliari affittate); è presente impianto di ascensore.

In parte sottotraccia, in parte protetti da canaline esterne alla muratura, si presumono conformi alle normative vigenti, con le certificazioni c/o la proprietà.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e buona parte delle unità immobiliari attualmente risulta sfitta, anche in conseguenza della crisi economica in corso.

\*\*\*\*\*

• CENTRO POLIFUNZIONALE "SENADA B"

Unità immobiliari in Modena, Via Emilia Ovest n. 765

Fg.	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	SUP.	Coeff. valutaz.	SUP. comm.li	€/MQ ATT.LE	TOT
67	2	34	T	NEGOZIO	651,28	100%	651,28		
					167,46	70%	117,22		
							768,50	x	€ 1.700,00
67	2	63	T	NEGOZIO	411,55	100%	411,55	x	= € 1.306.453,40
67	2	64	T	NEGOZIO	43,07	100%	43,07	x	= € 699.635,00
67	2	67	T	NEGOZIO	346,34	100%	346,34	x	= € 73.219,00
67	2	68	T	NEGOZIO	425,17	100%	425,17	x	= € 588.778,00
67	2	75	T	NEGOZIO	1.737,00	100%	1.737,00	x	= € 722.789,00
					0				= € 2.952.900,00
67	2	46	1	LABORATORIO	103,62	100%	103,62	x	€ 1.200,00 = € 124.344,00
67	2	47	1	LABORAT.	231,11	100%	231,11	x	= € 277.332,00
67	2	35	1	LABORAT.	105,72	100%	105,72	x	= € 126.864,00
67	2	36	1	LABORAT.	202,71	100%	202,71	x	= € 243.252,00
67	2	37	1	LABORAT.	203,78	100%	203,78	x	= € 244.536,00
67	2	38	1	LABORAT.	203,78	100%	203,78	x	= € 244.536,00
67	2	39	1	LABORAT.	154,57	100%	154,57	x	= € 185.484,00
67	2	40	1	LABORAT.	201,89	100%	201,89	x	= € 242.268,00
67	2	41	1	LABORAT.	201,89	100%	201,89	x	= € 242.268,00
67	2	42	1	LABORAT.	203,78	100%	203,78	x	= € 244.536,00
67	2	43	1	LABORAT.	155,21	100%	155,21	x	= € 186.252,00
67	2	44	1	LABORAT.	155,90	100%	155,90	x	= € 187.080,00
67	2	45	1	LABORAT.	283,07	100%	283,07	x	= € 339.684,00
67	2	48	1	LABORAT.	201,89	100%	201,89	x	= € 242.268,00
67	2	49	1	LABORAT.	299,03	100%	299,03	x	= € 358.836,00
67	2	50	1	LABORAT.	299,03	100%	299,03	x	= € 358.836,00
67	2	51	1	LABORAT.	203,76	100%	203,76	x	= € 244.512,00
67	2	52	1	LABORAT.	201,89	100%	201,89	x	= € 242.268,00
67	2	53	1	LABORAT.	201,89	100%	201,89	x	= € 242.268,00
67	2	54	1	LABORAT.	201,89	100%	201,89	x	= € 242.268,00
67	2	55	1	LABORAT.	201,69	100%	201,69	x	= € 242.028,00
67	2	56	1	LABORAT.	106,36	100%	106,36	x	= € 127.632,00
67	2	65	T	BANCA	306,83	100%	306,83		
					11,02	33%	3,67		
							310,50	x	€ 1.700,00
67	2	72	T	SERVIZI	37,37	33%	12,46	x	€ 1.700,00 = € 21.176,33
								TOTALE	€ 12.082.158,40

## 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:

- ( -----
- **CENTRO POLIFUNZIONALE "SENADA B"**                      € 12.082.158,40
- -----
- -----

\*\*\*\*\*

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

Modena li, 24 Marzo 2015.

Il Perito.

Geom. Rodolfo Orsini.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rodolfo Orsini", written over a horizontal line.

Allegati cartacei:

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