

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI CONCORDATO  
PREVENTIVO N.8/2007 del "GRUPPO  
CERAMICHE SAICIS S.p.a. in liquidazione" con  
sede in Modena - Via Giorgi n. 27.

RELAZIONE DI STIMA

del Consulente Tecnico d'Ufficio

Giudice Delegato: Dott. Ernestino Bruschetta

Commissario Giudiziale: Dott. Giorgio Razzoli

C. T. U.: Arch. Andrea Buggini

TRIBUNALE DI MODENA

PROCEDURA DI CONCORDATO  
PREVENTIVO N.8/2007 del "GRUPPO  
CERAMICHE SAICIS S.p.a. in liquidazione" con  
sede in Modena - Via Giorgi n. 27.

INCARICO

A seguito ordinanza in data 03/05/2007 dell'Ill.mo Giudice Dott. Ernestino Bruschetta, il sottoscritto Andrea Buggini, con studio in Modena, Piazza Roma n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, all'Albo dei Consulenti Tecnici ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Modena, veniva nominato perito estimatore nella procedura di cui in epigrafe, con l'incarico di procedere all'inventario ed alla valutazione dei beni mobili ed immobili della proponente; a tale proposito il Commissario Giudiziale nominato Dott. Giorgio Razzoli ha disposto che venisse inserita nella presente relazione il proprio riepilogo delle caratteristiche e finalità delle valutazioni (gli immobili sono identificati dallo scrivente con la lettera B e relativi subalterni numerici da 1 a 6):

*"La proposta di concordato della società Gruppo Ceramiche Saicis S.p.a. in liquidazione prevede la cessione ai creditori di tutto il patrimonio aziendale eccetto i beni mobili - materiali ed immateriali - nonché i beni immobili facenti parte del compendio aziendale attualmente affittato alla società High Tech Saicis S.p.a..*

*Nella proposta di concordato la società Gruppo Ceramiche Saicis S.p.a. ribadisce peraltro che tutto il suo patrimonio rimane a disposizione dei creditori della società fino all'integrale soddisfacimento dei rispettivi*

crediti.”

*In tal senso, per quanto attiene il patrimonio immobiliare, con la presente perizia si presentano nell'ordine:*

*- la valutazione dei beni immobili ceduti ai creditori così identificati:*

- o (B3) – “Terreno ex Nilpa”*
- o (B4) – “Compendio immobiliare Ceramiche Saicis”*
- o (B5) – “Compendio immobiliare ex Kerages”*
- o (B6) – “Terreno ex Saime”*

*- la valutazione dei beni immobili che rimangono a disposizione fino all'integrale soddisfacimento dei rispettivi crediti:*

- o (B2) – “Compendio immobiliare Ceramica Okay”*

*- la valutazione del bene immobile Ex Ceramica Giardini (B1) di proprietà della società QUIEN SABE S.r.l. partecipata al 70 % dalla Gruppo Ceramiche Saicis S.p.a.. Tale immobile, ancorché sarà autonomamente venduto dalla società proprietaria, è stato oggetto di stima al fine di dare alla procedura idonei strumenti di valutazione della congruità della futura vendita.*

*Per quanto attiene i beni mobili – materiali ed immateriali ricordo come la società affittuaria si sia impegnata ad acquistarli al termine del contratto di affitto al prezzo di € 4.000.000. In tal senso per tali beni è stata necessaria la individuazione e la stima analitica al fine di valutare la congruità del prezzo offerto dalla società High Tech Saicis S.p.a..*

*Allo stesso modo si è ritenuta necessaria l'individuazione e la valutazione analiticamente delle giacenze di magazzino di materie prime e prodotti finiti che la società affittuaria si è impegnata ad acquistare nel corso del contratto*

*di affitto di azienda per un corrispettivo complessivo di € 9.500.000. Anche in questo caso lo scopo della stima eseguita è stato quello di valutare la congruità del prezzo offerto per l'acquisto progressivo di tutte le giacenze esistenti alla data del contratto di affitto di azienda.*

Si rimanda al paragrafo A per la specificazione di tutti i criteri e le modalità di stima che sono stati adottati.

#### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO:**

A) Criteri di valutazione ed operazioni

B) IMMOBILI

B1) Appezamento di terreno con sovrastanti capannoni e fabbricato sviluppato su due piani ad uso abitazione oltre a soffitte e locali accessori, con piccoli corpi di fabbrica separati, posto in Comune di Fiorano Modenese, loc. Ubersetto, Via Giardini angolo via Viazza, confinante nel suo complesso con via Giardini, via Viazza, ragioni Gruppo ceramiche Saicis S.p.a., salvo se altri e più recenti.

B2) Complesso industriale posto in Comune di Fiorano Modenese Via Giardini n.62 composto da capannoni, uffici su due piani, servizi, locali accessori, tettoie, cabine gas e Enel, area circostante di pertinenza confinante in un sol corpo con via Giardini, ragioni Quien Sabe s.r.l., ragioni mapp. 255 foglio 7, salvo se altri e più recenti.

B3) Appezamento di terreno privo di fabbricati, posto in Comune di Fiorano Modenese, confinante nel suo complesso con ragioni Gruppo ceramiche Saicis S.p.a., ragioni mapp. 255 foglio 7, salvo se altri e più recenti.

B4) Appezamento di terreno con sovrastanti capannoni, n. 2 palazzine separate ad uso uffici, locali mostra e servizi, entrambe sviluppate su due

piani, tettoie, cabine gas e Enel, accessori, posto in Comune di Fiorano Modenese Via Giardini n.44-48, confinante con via Giardini, con ragioni mapp. 255 foglio 7, con rimanenti ragioni di proprietà, salvo se altri e più recenti.

B5) Appezamento di terreno con sovrastanti capannoni, servizi ed accessori, posto in Comune di Fiorano Modenese Via Giardini, confinante con via Giardini, con ragioni mapp. 296 foglio 17, con rimanenti ragioni di proprietà, salvo se altri e più recenti.

B6) Appezamento di terreno edificabile posto in Comune di Maranello, confinante nel suo complesso con ragioni mapp. 201, 54, 164, 237 foglio 1, salvo se altri e più recenti.

C) Impianti, macchinari ed attrezzature

D) Mobili, arredi, macchine elettriche ed elettroniche

E) Automezzi e mezzi di sollevamento

F) Rimanenze e giacenze di magazzino

G) Beni in locazione finanziaria (leasing)

H) Marchio d'azienda

**I beni mobili, le giacenze ed i beni immateriali sono stati valutati così come richiesto alla data del 20/03/2007.**

#### **A- CRITERI DI VALUTAZIONE ed OPERAZIONI**

Tenuto conto del fine per cui è stato richiesto il giudizio di stima del sottoscritto esperto nella Procedura di Concordato Preventivo, si precisa che lo stesso viene identificato ed inteso come il più valore di mercato globale di un complesso aziendale nella sua funzionalità in grado di rappresentare un'entità autonoma e coordinata.

Per quanto sopra nella relazione di stima che segue sono stati tenuti in considerazione i seguenti criteri di base:

a) I terreni ed i fabbricati sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per aree ed immobili aventi simili caratteristiche costruttive e tipologiche, considerando le loro destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quanto altro presente; si è tenuto conto altresì della vetustà e delle condizioni d'uso e degli eventuali vincoli e/o servitù attualmente presenti; le valutazioni sono da intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare le difformità edilizie rilevate, anche catastali.

Visto il limitato tempo concesso per l'espletamento dell'incarico ricevuto e considerate le numerosissime pratiche depositate presso il Comune, si fa presente che non è stato possibile riportarle tutte nell'elaborato peritale elencandole singolarmente e cronologicamente.

Si precisa inoltre che i valori unitari di stima comprendono l'incidenza delle rispettive aree di pertinenza, le opere tutte esterne ai capannoni ed i piccoli corpi di fabbrica di servizio esistenti all'interno dei lotti.

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Sono stati effettuati sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente, con rilievi fotografici e metrici, visure presso gli uffici tecnici dei Comuni di appartenenza e presso l'Agenzia del Territorio di Modena.

I valori economici nel seguito si intendono al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche e/o smaltimenti, peraltro non segnalate allo scrivente.

### **B) IMMOBILI**

**B1)** Appezamento di terreno con sovrastanti capannoni e fabbricato sviluppato su due piani ad uso abitazione, oltre a soffitte e locali accessori, con piccoli corpi di fabbrica separati, posto in Comune di Fiorano Modenese, loc. Ubersetto, Via Giardini angolo via Viazza, confinante nel suo complesso con via Giardini, via Viazza, ragioni Gruppo ceramiche Saicis S.p.a., salvo se altri e più recenti.

### **DATI CATASTALI**

**Catasto Terreni del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 7**

**Mapp. 222 ente urbano di mq. 19.630**

**Mapp. 220 fu d'accertare di mq. 57**

**Mapp. 221 ente urbano di mq. 18**

**Mapp. 525 vigneto di mq. 3806**

**Mapp. 526 vigneto di mq. 1054**

**Mapp. 527 ente urbano di mq. 4646**

**Totale consistenza catastale mq. 29.211,00**



\*\*\*\*\*+

**Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 7**

**Mapp. 222 sub 1 cat. D/1 rend. € 68.375,26**

**Mapp. 222 sub 2 cat. A/2 cl.1 vani c. 5,5 - € 383,47**

**Mapp. 221 cat. D/1 rend. € 175,08**

**Mapp. 527 area urbana di mq. 4646**

(vedasi visure allegate)

Si precisa che la raffigurazione grafica riportata nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde al reale stato di fatto rilevato sul posto; lo stesso dicasi per quanto raffigurato e riportato nel relativo estratto di mappa.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare si sviluppa per una superficie catastale complessiva di circa mq. 29.211; comprende vari capannoni industriali in un sol corpo, attualmente adibiti a depositi, sviluppati al piano terra, con antistante palazzina ad uso uffici ed ex appartamento custode con servizi, elevata su due piani fuori terra, oltre sottotetto; nell'area di pertinenza sono presenti inoltre corpi accessori quali cabine Enel, gas, ecc...

Il terreno circostante gli immobili esistenti risulta essere parzialmente sistemato a piazzale-deposito con sovrastante pavimentazione in bitume asfaltico e recintato sui lati prospicienti via Giardini e via Viazza.

I fabbricati sono parzialmente individuati nelle allegate planimetrie e mappe catastali, precisando che le stesse non raffigurano correttamente l'intero

complesso immobiliare.

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa mq. 10.750,00.

La struttura portante in elevazione della palazzina è in muratura ordinaria di mattoni; le facciate sono intonacate con porzioni rivestite in listelli tipo faccia a vista; gli orizzontamenti e la copertura sono in laterocemento; le partizioni interne sono realizzate in muratura intonacata.

Le caratteristiche costruttive dei capannoni, che variano in funzione delle diverse epoche di costruzione, comprendono strutture portanti in cemento armato in opera e/o prefabbricate, coperture in parte a volte in c.a e laterizio, in parte in elementi prefabbricati in c.a.p.; tamponamenti esistenti in laterizio cavo.

Il manto di copertura è prevalentemente in lastre ondulate di fibro cemento amianto.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento liscio di tipo industriale in alcune porzioni, mentre le restanti (massima parte) sono fortemente dissestate e non praticabili.

Gli immobili si trovano in condizioni di estremo degrado, con coperture parzialmente crollate, con pessimo stato conservativo delle strutture portanti in genere e con assenza quasi totale delle finiture ed impianti.

(vedasi fotografie allegate)

#### DATI URBANISTICI

Gli immobili sono inseriti nella zona APS.t (e) con i parametri urbanistici-edilizi di cui alle relative norme di R.U.E..

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiorano si è potuto accertare che il complesso edilizio è stato costruito a partire da data

antecedente il 01 settembre 1967 e successivamente ampliato in più fasi.

Dall'esame delle pratiche edilizie visionate, vista in particolare l'ultima reperita (licenza di costruzione prot. 3341 pratica 149/73 del 28/06/1973, allegato A) si può desumere che sussistono delle difformità edilizie consistenti in varianti prospettiche, ampliamenti di porzioni di capannone ed accessori e variazioni della sagoma, diversa distribuzione interna; come esposto in precedenza anche le rappresentazioni catastali non corrispondono.

#### COMPUTO ESTIMATIVO

##### Capannone e palazzina

ca. mq. 10.750 x €/mq. 370,00 = € 3.977.500,00

**TOTALE IMMOBILE B1) € 3.977.500,00**

\*\*\*\*\*

**B2)** Complesso industriale posto in Comune di Fiorano Modenese Via Giardini n.62 composto da capannoni, uffici su due piani, servizi, locali accessori, tettoie, cabine gas e Enel, area circostante di pertinenza confinante in un sol corpo con via Giardini, ragioni Quien Sabe s.r.l., ragioni mapp. 255 foglio 7, salvo se altri e più recenti.

#### DATI CATASTALI

**Catasto Terreni del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

##### **Foglio 7**

**Mapp. 529** ente urbano di mq. 210

**Mapp. 225** fabbr rurale di mq. 1.584

**Mapp. 250** ente urbano di mq. 47.235

**Mapp. 288** sem arborato di mq. 8120

Totale consistenza catastale mq. 57.149,00

\*\*\*\*\*

**Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 7**

- ✓ **Mapp. 529** area urbana di mq. 210
- ✓ **Mapp. 250 sub 7** cat. D/1 rend. € 194,70
- ✓ **Mapp. 250 sub 10** cat. D/1 rend. € 170.484,00
- ✓ **Mapp. 250 sub 11** cat. D/1 rend. € 1494,63
- ✓ **Mapp. 255 sub 3** ente urbano di mq. 52
- ✓ **Mapp. 255 sub 4** ente urbano di mq. 113

(vedasi visure allegate)

Si precisa che la raffigurazione grafica riportata nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde al reale stato di fatto rilevato sul posto; lo stesso dicasi per quanto raffigurato e riportato nel relativo estratto di mappa.

#### DESCRIZIONE e CONSISTENZA

Il terreno su cui insiste il complesso industriale si sviluppa per una superficie catastale complessiva di circa mq. 57.149; comprende il capannone industriale sviluppato al piano terra con uffici e servizi anche al piano primo.

Sono presenti nell'area di pertinenza superfici tecniche coperte quali cabine Enel, gas, compressori, impianti generici.

L' area di pertinenza della proprietà, circostante gli immobili esistenti, risulta essere sistemata per massima parte a piazzali pavimentati in bitume asfaltico e recintata su tre lati, con ampio fronte sulla via Giardini da cui si accede.

L'attività prevede la produzione di materiale ceramico, gres porcellanato.

Il complesso industriale si trova nella zona del polo ceramico in località

Ubersetto di Fiorano Modenese.

La zona risulta urbanizzata e dotata delle infrastrutture necessarie .

Il complesso è composto da vari corpi di fabbrica adiacenti tra loro e realizzati in fasi successive; oltre alle aree di pertinenza in larga parte asfaltate.

Il nucleo produttivo comprende i reparti stoccaggio, macinatura, atomizzazione, presse, essiccazione, smalteria, cottura, scelta, confezione e spedizione dei prodotti .

I fabbricati sono meglio specificati ed individuati nelle allegate planimetrie catastali.

La superficie commerciale complessiva risulta di mq. 28.150,00.

Le caratteristiche costruttive variano considerate le diverse epoche di costruzione.

La struttura portante in elevazione è in c.a. prefabbricato con coperture in elementi monolitici in c.a.p. .

Le facciate esterne sono composte da pannelli prefabbricati in c.a.; sul fronte principale sono presenti serramenti e vetrate in profilato metallico e vetrate in cristallo fumè.

La zona produttiva è dotata di pavimentazione in c.a. rullato antipolvere di tipo industriale.

Le partizioni interne della zona uffici al piano primo sono perlopiù realizzate con pareti attrezzate in laminato e vetri, ad eccezione dei servizi in laterizio cavo intonacato e tinteggiato.

I pavimenti sono perlopiù in ceramica; la scala interna è in legno, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche.

I bagni-w.c. sono completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico-sanitarie in vetrochina porcellanata con rubinetteria in ottone cromato.

Sono presenti : impianto idrico collegato all'acquedotto comunale; impianto elettrico sottotraccia, completo di punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso; è pure presente un impianto di riscaldamento a gas metano a servizio di tutti i locali ad uso ufficio.

I portoni carrai sono in lamiera di ferro grecata.

(vedasi fotografie allegate)

#### DATI URBANISTICI

Gli immobili sono inseriti nella zona APS.i (e) con i parametri urbanistico-edilizi di cui alle relative norme di R.U.E..

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiorano si è potuto accertare che il complesso edilizio, successivamente alla costruzione preesistente, a partire dal 1988, è stato oggetto di opere di ampliamento e trasformazione, culminanti con la concessione edilizia pratica n. 216/90 prot. 5427 rilasciata dal Comune di Fiorano in data 05/06/1990; la relativa autorizzazione di agibilità prot. 19038 prat. 263/88 è stata rilasciata in data 24/07/1992 (vedasi All. B).

Non si sono rilevate sostanziali difformità.

#### COMPUTO ESTIMATIVO

##### Capannone e locali accessori piano terra

ca. mq. 27.285 x €/mq. 470,00 = € 12.823.950,00

##### Uffici e servizi piano primo

ca. mq. 865 x €/mq. 900,00 = € 778.500.000,00

**TOTALE IMMOBILE B2) € 13.602.450,00**

\*\*\*\*\*

**B3)** Appezamento di terreno privo di fabbricati, posto in Comune di Fiorano Modenese, confinante nel suo complesso con ragioni ragioni Gruppo ceramiche Saicis S.p.a., ragioni mapp. 255 foglio 7, salvo se altri e più recenti.

DATI CATASTALI

**Catasto Terreni** del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:

**Foglio 7**

**Mapp. 288** sem arborato di mq. 8120

Totale consistenza catastale mq. 8.120,00

(vedasi visure allegate)

DESCRIZIONE

L' appezamento di terreno presenta una configurazione planimetrica regolare con giacitura piana ed attualmente si trova collegato al complesso di cui al punto B2) sul lato est dello stesso.

DATI URBANISTICI

Il terreno è inserito nella zona AR.1b con i parametri urbanistici-edilizi di cui alle relative norme di R.U.E..

COMPUTO ESTIMATIVO

Terreno

mq. c. 8.120 x €/mq. 20,00 = € 162.400,00

**TOTALE IMMOBILE B3) € 162.400,00**

\*\*\*\*\*

**B4)** Appezamento di terreno con sovrastanti capannoni, n. 2 palazzine

separate ad uso uffici, locali mostra e servizi, entrambe sviluppate su due piani, tettoie, cabine gas e Enel, accessori, posto in Comune di Fiorano Modenese Via Giardini n.44-48, confinante con via Giardini, ragioni mapp. 255 foglio 7, con rimanenti ragioni di proprietà, salvo se altri e più recenti.

#### DATI CATASTALI

**Catasto Terreni del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 7**

**Mapp. 266** ente urbano di mq. 63.423

**Mapp. 287** ente urbano di mq. 510

**Mapp. 267** ente urbano di mq. 168

**Mapp. 273** urb d'accertare di mq. 8

**Mapp. 271** ente urbano di mq. 23

**Mapp. 286** ente urbano di mq. 110

**Mapp. 354** ente urbano di mq. 28

**Mapp. 265** ente urbano di mq. 360

Totale consistenza catastale mq. 64.630,00

\*\*\*\*\*

**Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 7**

√ **Mapp. 266 sub 2** graffato con mapp. 265-267-271-286-287 cat. D/1 rend. €

178.841,28

√ **Mapp. 266 sub 3** cat. D/1 rend. € 358,42

**inoltre**

**Mapp. 266 sub 4** BCNC corte comune a tutte le unità

(vedasi visure allegate)



Si precisa che la raffigurazione grafica riportata nelle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico depositate presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde al reale stato di fatto rilevato sul posto; lo stesso dicasi per quanto raffigurato e riportato nel relativo estratto di mappa.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il terreno su cui insiste il complesso si sviluppa per una superficie catastale complessiva di circa mq. 64.630; comprende vari capannoni industriali in un sol corpo, attualmente adibiti a depositi, sviluppati al piano terra, con n. 2 palazzine in corpi separati ad uso uffici, locali mostra e servizi, entrambe sviluppate su due piani; nell'area di pertinenza sono presenti inoltre corpi accessori quali cabine Enel, gas, ecc...

Il terreno circostante gli immobili esistenti risulta essere parzialmente sistemato a piazzale-deposito con sovrastante pavimentazione in bitume asfaltico e recintato su tre lati, con accesso da via Giardini.

I fabbricati sono individuati nelle allegate planimetrie e mappe catastali.

La superficie commerciale complessiva risulta di circa mq. 31.399,00.

La struttura portante in elevazione delle palazzine è in muratura ordinaria di mattoni e c.a.; le facciate sono perlopiù in muratura di laterizio faccia a vista; gli orizzontamenti e la copertura sono in laterocemento; le partizioni interne sono realizzate in muratura intonacata; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato; sono presenti i normali ed indispensabili impianti tecnologici; le finiture interne sono di tipo ordinario, in mediocri condizioni conservative.

Le caratteristiche costruttive dei capannoni, che variano in funzione delle diverse epoche di costruzione, comprendono strutture portanti in cemento armato in opera e/o prefabbricate, ed in profilati di acciaio, coperture in parte

a volte in c.a e laterizio, in parte in elementi prefabbricati in c.a.p. ed in parte in carpenteria metallica; tamponamenti esistenti in parte in laterizio cavo ed in parte in pannelli prefabbricati in c.a.

I manti di copertura sono prevalentemente in lastre ondulate di fibro cemento amianto.

Le pavimentazioni interne, ove esistenti, sono in battuto di cemento liscio di tipo industriale; in varie campate sono fortemente dissestate e/o inesistenti.

Gli immobili si trovano in parte in condizioni di estremo degrado, con coperture parzialmente crollate, con pessimo stato conservativo delle relative strutture portanti in genere e con assenza quasi totale delle finiture ed impianti.

(vedasi fotografie allegate)

#### DATI URBANISTICI

Gli immobili sono inseriti nella zona APS.i (e) con i parametri urbanistico-edilizi di cui alle relative norme di R.U.E..

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiorano si è potuto accertare che il complesso edilizio è stato costruito a partire da data antecedente il 01 settembre 1967 e successivamente ampliato in più fasi.

Dall'esame delle pratiche edilizie visionate, vista in particolare la concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio L.47/85) n. 1388/1986 prot. gen. 12833/86 del 02/03/1989 e relativa agibilità rilasciata in pari data (All. C) si può desumere che sussistono delle difformità edilizie consistenti in varianti prospettiche e diversa distribuzione interna; come esposto in precedenza anche le rappresentazioni catastali non corrispondono.

#### COMPUTO ESTIMATIVO

Capannoni

ca. mq. 29.669 x €/mq. 370,00 = € 10.977.530,00

Palazzine uffici e locali accessori

ca. mq. 1.730 x €/mq. 700,00 = € 1.211.000,00

**TOTALE IMMOBILE B4) € 12.188.530,00**

\*\*\*\*\*

B5) Appezamento di terreno con sovrastanti capannoni, servizi ed accessori, posto in Comune di Fiorano Modenese Via Giardini, confinante con via Giardini, ragioni mapp. 296 foglio 17, con rimanenti ragioni di proprietà, salvo se altri e più recenti.

DATI CATASTALI

**Catasto Terreni del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 17**

**Mapp. 4** ente urbano di mq. 16.500

**Mapp. 414** ente urbano di mq. 1.963

**Mapp. 408** ente urbano di mq. 48

**Mapp. 409** ente urbano di mq. 4.770

**Mapp. 186** ente urbano di mq. 88

Totale consistenza catastale mq. 23.369,00

\*\*\*\*\*+

**Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese, giuste le risultanze:**

**Foglio 17**

**Mapp. 4 sub 2**

**Mapp. 414** area urbana di mq. 1.963

**Mapp. 408** cat. D/1 rend € 135,00

**Mapp. 409 sub 2** Cat. A/10 cl. 1 vani c. 1 rend € 224,66

**Mapp. 186** cat. D/1 rend € 339,00

**inoltre**

**Mapp. 4 sub 1** area esclusiva del mapp. 4 sub 2 di mq. 3.923

**Mapp. 409 sub 1**

(vedasi visure allegate)

Si precisa che la raffigurazione grafica riportata nelle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico depositati presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde al reale stato di fatto rilevato sul posto; lo stesso dicasi per quanto raffigurato e riportato nel relativo estratto di mappa.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare si sviluppa per una superficie catastale complessiva di circa mq. 23.369; comprende vari capannoni industriali in un sol corpo, attualmente adibiti a depositi, sviluppati al piano terra, con locali di servizio ed accessori; nell'area di pertinenza sono presenti inoltre corpi accessori quali cabine Enel, gas, ecc...

Il terreno circostante gli immobili esistenti risulta essere parzialmente sistemato a piazzale-deposito con sovrastante pavimentazione in bitume asfaltico e parzialmente recintato, con accesso da via Giardini.

I fabbricati sono individuati nelle allegate planimetrie e mappe catastali.

La superficie commerciale complessiva risulta di circa mq. 12.450,00.

La struttura portante in elevazione degli accessori è in muratura ordinaria di mattoni; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato.

Le caratteristiche costruttive dei capannoni, che variano in funzione delle diverse epoche di costruzione, comprendono strutture portanti in cemento

armato in opera e/o in muratura ordinaria, le coperture sono in parte a volte e/o piane in latero-cemento; i tamponamenti esistenti sono in muratura.

I manti di copertura sono prevalentemente in lastre ondulate di fibro cemento amianto.

Le pavimentazioni interne, ove esistenti, sono in battuto di cemento liscio di tipo industriale; in varie campate sono fortemente dissestate e/o inesistenti.

Gli immobili si trovano in condizioni di estremo degrado, con il manto di copertura parzialmente crollato, con pessimo stato conservativo delle relative strutture portanti in genere e con assenza quasi totale delle finiture ed impianti.

(vedasi fotografie allegate)

#### DATI URBANISTICI

Gli immobili sono inseriti nella zona APS.i (e) con i parametri urbanistico-edilizi di cui alle relative norme di R.U.E..

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiorano si è potuto accertare che il complesso edilizio è stato costruito a partire da data antecedente il 01 settembre 1967 e successivamente ampliato in più fasi.

Dall'esame delle pratiche edilizie visionate, vista in particolare la concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio L.47/85) n. 1388/1986 prot. gen. 12833/86 del 02/03/1989 e relativa agibilità rilasciata in pari data (All. C) si può desumere che sussistono delle difformità edilizie consistenti in varianti prospettiche e diversa distribuzione interna; come esposto in precedenza anche le rappresentazioni catastali non corrispondono.

#### COMPUTO ESTIMATIVO

Capannone e locali accessori

ca. mq. 12.450 x €/mq. 370,00 = € 4.606.500,00

**TOTALE IMMOBILE B5) € 4.606.500,00**

\*\*\*\*\*

**B6)** Appezamento di terreno edificabile posto in Comune di Maranello, confinante nel suo complesso con ragioni mapp. 201, 54, 164, 237 foglio 1, salvo se altri e più recenti.

**DATI CATASTALI**

**Catasto Terreni** del Comune di Maranello, giuste le risultanze:

**Foglio 1**

**Mapp. 239** semin arborato cl. 1 di mq. 11.744

**Mapp. 241** ente urbano di mq. 13.956

**Mapp. 242** ente urbano di mq. 4.392

**Catasto Fabbricati** del Comune di Maranello, giuste le risultanze:

**Foglio 1**

**Mapp. 241** area urbana di mq. 13.956

**Mapp. 242** area urbana di mq. 4.392

(vedasi visure allegate)

Totale consistenza catastale mq. 30.092,00

**DESCRIZIONE**

L' appezzamento di terreno presenta una configurazione planimetrica regolare con giacitura piana, ed attualmente si trova collegato alla via Giardini mediante la sede stradale (incompleta) che attraversa i mappali n.242 del F.1 del Comune di Maranello ed il mapp. 409 del F. 17 del Comune di Fiorano Modenese.

(vedasi fotografie allegate)

DATI URBANISTICI

Il terreno è inserito nella zona per insediamenti produttivi industriali ed artigianali nel P.S.C. del Comune di Maranello con i parametri urbanistico-edilizi di cui alle relative norme di R.U.E..

E' prevista nel P.S.C. del Comune di Maranello la costruzione di una strada urbana in corrispondenza del lato sud del terreno in esame sviluppata ad ovest sino al confine del Comune di Fiorano.

COMPUTO ESTIMATIVO

Terreno

mq. c. 30.092 x €/mq. 140,00 = € 4.212.880,00

**TOTALE IMMOBILE B6) € 4.212.880,00**

\*\*\*\*\*

Si ritiene a questo punto esaurito il compito affidatomi e si mettono queste  
risultanze a disposizione, in esecuzione al fiducioso incarico conferito.

Modena, 21/05/2007



Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini


**Depositato in Cancelleria**

21 MAG. 2007

VISTO, oggi 21.05.07

Modena, 22.5.07  
IL GIUDICE DELEGATO

