

TRIBUNALE di MODENA

Cancelleria fallimentare

*Procedura di Concordato Preventivo n. 4/2004 c.p.
"Costruzioni EdilMontanari S.r.l. in liquidazione"*

Giudice Delegato: Dott.sa Alessandra Mirabelli

Commissario Giudiziale: Avv. Claudio Previdi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Luca Mandrioli

Aggiornamento

Relazione di stima



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ORSINI**

C.SO CANALGRANDE, 66 - 41121 MODENA
TEL. 059-219652 - FAX 059-219508
MAIL: ORSINI.ROD@LIBERO.IT
MAIL PEC: RODOLFO.ORSINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE di MODENA

Procedura di Concordato Preventivo n. 4/2004 c.p.

Giudice Delegato: Dott. sa Alessandra Mirabelli

Commissario Giudiziale: Avv. Claudio Previdi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Luca Mandrioli

Aggiornamento alla relazione di stima relativa al lotto di terreno edificabile sito in Montale di Castelnuovo Rangone (Mo) e al Negozio sito a Modena in Via San Cristoforo dal n.18 al 26, di proprietà della "Costruzioni EdilMontanari S.r.l. in liquidazione" con sede in Modena.

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Rodolfo Orsini perito estimatore della consistenza immobiliare oggetto di procedura concorsuale veniva incaricato dal Liquidatore giudiziale Dott. Luca Mandrioli di aggiornare la valutazione di beni immobili di proprietà della società "Costruzioni EdilMontanari s.r.l. in liquidazione" di seguito meglio identificati:

LOTTO "A" ex lotto "H":

Piena proprietà su lotto di terreno edificabile a destinazioni commerciali e terziarie, posto nei Comune di Castelnuovo Rangone (MO), località Montale, Via Vandelli – Via Cristoforo Colombo;

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena, e più precisamente come di seguito descritto.

Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Rangone

Intestazione:

- I. Costruzioni Edilmontanari S.r.l. in liquidazione con sede in Modena;
proprietà per 1/1.

Foglio 5

Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie Ha. are. ca	Red. Dom.	Red. Agr.
544	Seminativo	1	00.03.04	€ 2,83	€ 3,06
546	Sem. Irr. Arb.	1	00.00.46	€ 0,52	€ 0,49
548	Sem. Irr. Arb.	1	00.01.93	€ 2,19	€ 2,04
549	Sem. Irr. Arb.	1	00.01.05	€ 1,19	€ 1,11
556	Seminativo	1	00.15.53	€ 14,44	€ 15,64
557	Seminativo	1	00.10.38	€ 9,65	€ 10,45

I mappali n. 544 e 546 derivano dal tipo di frazionamento prot. n. 9185 del 29/09/1994, mentre i mappali n. 548, 549, 556 e 557 derivano dal tipo di frazionamento prot. n. 15211 del 21/12/1995.

PROVENIENZA:

I mappali 544, 556 e 557 (ex 503 e 504) risultano essere stati acquistati dalla "Costruzioni EdilMontanari S.p.A." mediante decreto di trasferimento del Tribunale di Modena in data 25/09/1993 Rep. n. 3573, registrato a Modena in data 21/10/1993 al n. 5750 Serie 4.

I mappali 548 e 549 (ex 433) risultano essere stati acquistati dalla "Costruzioni EdilMontanari S.p.A." mediante atto di compravendita a ministero Dr. Angelo Pini, notaio in Modena, in data 25/10/1989 Rep. n. 14611, registrato a Modena in data 8/11/1989 al n. 4926 ed ivi trascritto il 9/11/89 al n. 14176 reg. part.

La particella 546 è pervenuta a seguito di atto di permuta a ministero Dr. Angelo Pini, notaio in Modena, in data 29/11/1995 Rep. n. 24536, registrato a Modena in data 13/12/1995 al n. 5170 ed ivi trascritto il 15/12/94 al n. 14597 reg. part..

PATTI E SERVITÙ:

Gli oneri afferenti gli immobili sono quelli citati nei suddetti atti di provenienza. Si precisa che non si sono rilevate condizioni onerose o pregiudizievoli all'atto del sopralluogo, pertanto di questo il perito ha tenuto debito conto nell'esprimere il giudizio di stima.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone, in base alla Delibera di Consiglio Comunale Nr. 23 del 21 aprile 2009, sull'area

contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Rangone dal foglio 5 mappali 556, 557, 549 e 548, classificata dal P.R.G. vigente in zona omogenea C, zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali art. 4.2.3 N.T.A., comparto n. 24 (Montale – Via Vandelli – Via Cristoforo Colombo) si modifica la destinazione d'uso da *el attività ricettive alberghiere in b2.1 esercizi al dettaglio di vicinato, b2.2.n medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare e b.4.1 studi professionali e piccoli uffici in genere*(come da certificato di destinazione urbanistica allegato).

STIMA AREA EDIFICABILE:

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 Castelnuovo Rangone.

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.

CRITERI DI STIMA:

Determinazione degli elementi di costo per la trasformazione di un'area da edificata a edificatoria, mediante il metodo del valore di trasformazione.

Il *valore di trasformazione* consiste nella determinazione della differenza fra il ricavo

della vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarlo, escluso il costo (ossia per altri aspetti il prezzo ovvero il valore) dell'area, che è oggetto della ricerca e che risulta dunque pari al differenziale. Per l'individuazione del ricavo si procede di norma mediante stima sintetico - comparativa del prodotto edilizio ritraibile dall'edificazione dell'area, in rapporto alle diverse tipologie e prezzi correnti sulla piazza per fabbricati nuovi, di uguali caratteristiche, destinazione e ubicazione. Invece, per ciò che riguarda i costi che fanno carico all'operatore economico. Per la realizzazione delle opere, si può affermare che possono essere suddivisi in quattro categorie:

1. costo incognito dell'area oggetto della ricerca;
2. costo di costruzione degli edifici;
3. costo degli oneri di urbanizzazione ex legge 10/1977;
4. costi accessori.

1. *Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie o di volume, con riferimento ai prezzi degli appalti praticati sulla piazza.*
2. *Il costo degli oneri urbanizzativi viene assunto in relazione alla loro incidenza così come viene applicata normalmente dall'Ente locale.*
3. *Il contributo di concessione ex legge 10/1977 viene individuato in base ai conteggi seguiti dal Comune di appartenenza, per immobili di identiche caratteristiche.*
4. *Nel concetto di costo devono essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del prodotto edilizio, compreso il profitto imprenditoriale nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, direzione lavori, assistenza, collaudo, nonché le spese per i permessi, certificazioni comunali e simili.*

Tali oneri vengono normalmente forfettizzati in una percentuale per ogni singola

voce di costo, ed essi incideranno anche sull'incognito valore dell'area oggetto di ricerca, che dovrà essere quindi reperito con l'impostazione di un'equazione.

In particolare si deve tenere conto del tempo che l'operazione di trasformazione dell'area comporta normalmente per un fabbricato di media consistenza è nell'ordine di 2 anni dall'inizio effettivo dei lavori.

Si suppone altresì per l'esemplificazione, che l'impresa sia attuata da soggetti in regime di IVA ordinaria, che non sono tenuti a corrispondere l'imposta di registro per il trasferimento, di cui pertanto non si tiene conto.

Ciò premesso, si elencano di seguito gli oneri che usualmente vengono considerati per le stime a valore di trasformazione.

Oneri accessori relativi all'area

Supposto che l'operazione di edificazione abbia la durata di anni 2, gli oneri accessori possono essere assunti nel metodo seguente:

Provvigioni di acquisto	1%
Notarili	2%
Interessi passivi su capitale investito (15% annuo composto)	32%
Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore-finanziatore	<u>15%</u>
TOTALE	50%

Oneri accessori relativi al costo di costruzione

Progetto, direzione lavori e collaudo	6%
Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento	

dell'impresa di costruzione a stato di avanzamento, nella misura del 15% annuo composto, computato con la formula degli interessi scalari	15%
Vigili del Fuoco, ISPESL e diversi	1%
Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	<u>15%</u>
TOTALE	37%

Oneri accessori ai contributi di urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex legge 10/77

Interessi passivi per anni 1,5 al 15% annuo composto, (considerato che alcuni oneri sono posticipati)	23%
Profitto imprenditoriale, rischio e spese generali dell'imprenditore - finanziatore	<u>15%</u>
TOTALE	38%

FORMULA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN'AREA:

“Si può affermare che la stima di un'area si basa di fatto sul bilancio economico di costi e ricavi, in un'ordinaria operazione immobiliare.”¹

Tale bilancio corrisponde in realtà ad un'espressione algebrica, riassumibile nella formula che segue, RC l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio, CC il costo di costruzione, OU gli oneri di urbanizzazione, si avrà:

¹ Franco Guazzone - Giovanni Turolo

LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - Ed. Il sole 24 ore - PIROLA Spa

$$VA \times 1,50 = RC - [(CC \times 1,37) + (OU \times 1,38)]$$

da cui si ricava:

$$VA = \frac{RC - [(CC \times 1,37) + (OU \times 1,38)]}{1,50}$$

1,50

La procedura prevede in primo luogo l'individuazione del valore di mercato, indispensabile per determinare l'ammontare dei ricavi presunti, sulla base di sufficienti ed attendibili riferimenti di mercuriali, previa determinazione della superficie vendibile ed in secondo luogo la definizione del coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera, da detrarre dall'ammontare dei ricavi, per ottenere il valore incognito dell'area.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL RICAPO PER IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA:

Dai dati desunti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Castelnuovo Rangone, l'area in esame inserita nel Comparto n. 24 (Montale - Via Vandelli - Via Cristoforo Colombo) ha una superficie territoriale complessiva St pari a 3.239 mq, una superficie fondiaria Sf di 1.704 mq, ed una superficie utile ai fini urbanistici SU max di a 3.400 mq formata convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SU = Spr + 40\% Sac$$

Dove:

Spr = superficie principale di una unità immobiliare data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze

Sac = superficie accessoria data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti dell'unità edilizia (depositi, locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, disimpegni, centrali termiche, vani motore degli ascensori, logge e simili, cantine, autorimesse e soffitte pertinenziali).

Prendendo come riferimento l'ipotesi di progetto redatto dalla "Studio Associato Bonini" la superficie principale sarà composta da circa 650 mq ad uso commerciale al piano terreno con esercizi al dettaglio di vicinato e medio piccole strutture di vendita, oltre a circa 1.940 mq sviluppati al piano primo e secondo a destinazione ufficio in genere, per un totale di Spr di circa 2.590 mq. La superficie accessoria massima ammessa sarà quindi di 2.025 mq.

Il valore commerciale medio del prodotto finito per funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili, oltre all'incidenza pari al 30% delle superfici accessorie, si assume pari ad € 1.800,00 al mq.

Il ricavo complessivo del complesso immobiliare si quantifica come segue:

- Superficie destinata a funzioni commerciali al piano terra e funzioni direzionali al piano primo e secondo:

2.590 mq x € 1.800,00 al mq = € 4.662.000,00

- Superfici accessorie:

2025 mq x 30% = 607,50 mq

607,50 mq x € 1.800,00 al mq x 30 % = € 1.093.500,00

Sommano € 5.755.500,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE:

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, al netto degli oneri, viene assunto pari ad € 800,00 al metroquadro, tenendo conto che la misura utilizzata ai fini del calcolo del contributo concessorio è la superficie complessiva, data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = Spr + 0,6 Sac$$

Da cui si ricava:

$$SC = 2.590 \text{ mq} + (0,3 \times 2.025 \text{ mq}) = 3.197,50 \text{ mq}$$

Il costo di costruzione dell'intero stabile sarà quindi:

$$3.197 \text{ mq} \times \text{€ } 800,00 \text{ al mq} = \text{€ } 2.557.600,00$$

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO:

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente vigenti nel Comune di Castelnuovo Rangone per le funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili in zona omogenea D sono complessivamente pari ad € 91,37 al metroquadro, mentre il contributo sul costo di costruzione, dalle informazioni desunte presso gli uffici preposti, è pari al 7 % (sette per cento).

Per cui si avrà:

Oneri di urbanizzazione = 3.197 mq x € 91,37 al mq =	€ 292.109,89
Contributo sul costo di costruzione = € 2.557.600,00 x 7 % =	<u>€ 179.032,00</u>
Sommano	€ 471.141,89

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA:

Richiamando la formula sopra citata ed applicandola su dati sopra ricavati avremo:

$$VA = \frac{5.755.500,00 - [(2.557.600,00 \times 1,37) + (471.141,89 \times 1,38)]}{1,50}$$

$$VA = \frac{5.755.500,00 - [3.503.912,00 + 650.175,81]}{1,50}$$

$$VA = \frac{5.755.500,00 - 4.154.087,81}{1,50}$$

$$VA = \frac{1.601.412,19}{1,50}$$

$$VA = 1.067.608,13$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE € 1.067.608,13

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto perito tenuto conto che trattasi di una vendita tramite procedura concorsuale e della congiuntura economica che ha provocato una sostanziale contrazione del mercato immobiliare, si applica un abbattimento pari del 20 % (venti per cento) al valore dell'area edificabile sopradeterminato.

Avremo quindi:

Valore di mercato	€ 1.067.608,13
Deprezzamento 20 %	<u>- € 213.521,63</u>
	€ 854.086,50
Prezzo base d'asta arrotondato in	€ 850.000,00

(Euro Ottocentocinquantamila/00)

LOTTO "B" ex lotto "C"

Piena proprietà su unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno posto nel Comune di Modena, in Via San Cristoforo dal n.18 al n.26;

DESCRIZIONE CATASTALE:

La porzione immobiliare risulta accatastate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Modena come segue.

Catasto dei Fabbricati del Comune di Modena

Intestazione:

1. Costruzioni Edilmontanari S.r.l. in liquidazione con sede in Modena, proprietà per 1/1.

Foglio 143 - mappale 189

Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
18	Via S. Cristoforo n. 8/26	T	C/1	15	Mq. 88	€ 3.576,77

PROVENIENZA:

L'unità immobiliare in oggetto risulta acquisita dalla società "EdilMontanari S.p.A." mediante atto di compravendita a ministero Dr. Antonio Roli, notaio in Modena, in data 30/12/1980 Rep. n. 22533, registrato a Modena in data 19/01/1981 al n. 981, ed ivi trascritto alla conservatoria dei RR.II. il 27/01/1981 al n. 1373 reg. part..

PATTI E SERVITÙ:

Gli oneri afferenti gli immobili sono quelli citati nel suddetto atto di provenienza.

Competono a tale unità i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'Art. 1117 e succ. del Codice Civile.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Da sopralluoghi e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena il fabbricato in cui è inserita la porzione immobiliare ad uso negozio è stato oggetto di pratiche edilizie di seguito descritte:

In data 28/10/1985 viene rilasciata autorizzazione edilizia prot. n. 1434/84 per modifiche e risanamento conservativo di fabbricato civile e successive varianti prot. n. 9565/86 del 18/12/1986, prot. n. 3714/1987 del 14/04/1988, prot. n. 238/89 del 20/05/1989 e prot. n. 1689/89 del 5/02/1990.

Il relativo certificato di abitabilità e/o servibilità viene rilasciato dal Sindaco del Comune di Modena il 21/08/1990 con prot. gen. 13456.

Il consulente ha accertato la corrispondenza tra le suddette licenze e l'opera eseguita per cui ritiene, alla luce di quanto sopra, che non vi siano abusi edilizi da sanare ai sensi della L. 47/85 successive modifiche ed integrazioni.

Di ciò comunque il sottoscritto perito ne ha tenuto debito conto nella propria valutazione.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di fabbricato a destinazione mista, eretto tre piani, oltre al piano terra, dotato di ascensore e vano scale ad uso condominiale.

Il quartiere ove è inserito l'immobile è di antica formazione, di buon valore storico e artistico; esistono comunque in loco gli impianti di energia elettrica, acquedotto, fognature, gas e telefono.

In particolare il fabbricato è caratterizzato da elementi architettonici tipici dell'edilizia signorile del centro storico, con buon soleggiamento ed orientamento.

L'ossatura dell'edificio è in muratura con solai in latero - cemento, intonacato e tinteggiato esternamente; la copertura è a più falde con struttura lignea e sovrastante manto di copertura in tegole.

Il negozio è collocato al piano terreno, con cinque vetrine che affacciano sulla Via San Cristoforo di cui tre di notevoli dimensioni.

Internamente il negozio a forma di L è costituito per la maggior parte da ampio vano di forma rettangolare posto sul fronte, retro bottega - ripostiglio, disimpegno, w.c.. Le condizioni manutentive e di finitura dei locali di servizio risultano essere sufficienti, da adeguare però agli standard attuali.

Le finiture e lo stato manutentivo del negozio sono buone vista la presenza continuativa di attività commerciale. I pavimenti sono in cotto in tutti gli ambienti ad esclusione del ripostiglio, disimpegno e w.c. pavimentati in piastrelle ceramiche; intonaci al civile tinteggiati a tempera; vetrine con telaio in alluminio anodizzato color nero e vetrocamera privo di serrande.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia murale e corpi scaldanti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare dedotta dagli elaborati grafici è di mq. 98 circa per il negozio, a cui si sommano gli spazi ad uso retro-ripostiglio e servizio igienico pari a 22 mq., a cui corrisponderanno rispettivamente per il locale principale e quelli di servizio due valori unitari.

STIMA:

La valutazione deve tenere conto di tutti i fattori che servono a formare il prezzo unitario d'applicazione.

Definite le caratteristiche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (società immobiliari, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione, i collegamenti viari ed i servizi, la tipologia dei materiali, il livello di finitura e lo stato di conservazione, tali da ottenere un dato medio statistico parametrico.

Nella valutazione si dovrà tenere altresì conto del particolare momento economico, che incide sull'andamento del mercato immobiliare locale, cui conseguono quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari.

L'unità immobiliare ad uso negozio è in buone condizioni strutturali, la disposizione dei vani è razionale, le finiture sono discrete, i locali ad uso retro-ripostiglio e w.c. necessitano di interventi di risanamento e ristrutturazione.

Si precisa che la valutazione del bene in argomento deve intendersi a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; le misure sotto riportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Superfici commerciali:

- **Negozio con locali accessori di servizio al piano terreno:**

Porzione frontale negozio:

mq. 98 x € 1.200,00/mq.= € 117.600,00

Retro negozio e servizio igienico:

mq. 22 x € 500,00/mq.= € 11.000,00

Sommario

€ 128.600,00

(Euro Centoventottomilaseicento/00)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA:

LOTTO "A"

valore € 850.000,00

Lotto di terreno edificabile a destinazione commerciale e terziaria, Castelnuovo R. (MO) ,località Montale, Via Vandelli – Via Cristoforo Colombo;

LOTTO "B"

valore € 128.600,00

Negozio con accessori, Via S.Cristoforo, Modena (MO)

Tutto quanto esposto ad evasione dell'incarico conferitomi.

Modena, 11 Novembre 2014

Il Perito

Geom. Rodolfo Orsini



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.26.58

Segue

Visura n.: MO0097412 Pag: 1

Dati della richiesta	Codice fiscale: 01138110364
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MODENA COSTRUZIONI EDILMONTANARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in MODENA C.F.: 01138110364

1. Immobili siti nel Comune di CASTELNUOVO RANGONE(Codice C242) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	5	546		-	SEM IRR ARB	00 46	IA3A	Dominicale Euro 0,52 L. 1.012	Agrario Euro 0,49 L. 943	FRAZIONAMENTO del 29/09/1994 n. 9185 2/1994 in atti dal 30/09/1994	Annotazione
2	5	548		-	SEM IRR ARB	01 93	IA3A	Euro 2,19 L. 4.246	Euro 2,04 L. 3.957	FRAZIONAMENTO del 21/12/1995 n. 15211 1/1995 in atti dal 22/12/1995	
3	5	549		-	SEM IRR ARB	01 05	IA3A	Euro 1,19 L. 2.310	Euro 1,11 L. 2.153	FRAZIONAMENTO del 21/12/1995 n. 15211 1/1995 in atti dal 22/12/1995	
4	5	556		-	SEMINAT IVO	15 53		Euro 14,44 L. 27.954	Euro 15,64 L. 30.284	FRAZIONAMENTO del 21/12/1995 n. 15211 2/1995 in atti dal 22/12/1995	
5	5	557		-	SEMINAT IVO	10 38		Euro 9,65 L. 18.684	Euro 10,45 L. 20.241	FRAZIONAMENTO del 21/12/1995 n. 15211 2/1995 in atti dal 22/12/1995	

Immobile 1: Annotazione: sr

Totale: Superficie 29 35 Redditi: Dominicale Euro 27,99 Agrario Euro 29,73

LOTTO "A" ex lotto "N":

Piena proprietà su lotto di terreno edificabile a destinazioni commerciali e terziarie, posto nel Comune di Castelnuovo Rangone (MO), località Montale, Via Vandelli – Via Cristoforo Colombo;

LOTTO "B" ex lotto "C":

Piena proprietà su unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno posto nel Comune di Modena, in Via San Cristoforo dal n.18 al n.26;

SOPRALLUOGHI:

Venivano eseguite indagini e visure presso gli Uffici tecnici del Comune di Castelnuovo Rangone e Modena, nonché presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.26.58
Visura n.: MO0097412 Pag: 2

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTRUZIONI EDILMONTANARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in MODENA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2004 Trascrizione n. 13708. 1/2004 in atti dal 21/07/2004 Repertorio n. : 72600 Rogante: MONARI BEATRICE Sede: MODENA Registrazione Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	01138110364*	(1) Proprietà per 1/1

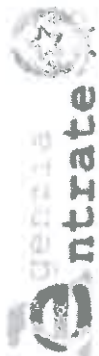
2. Immobili siti nel Comune di CASTELNUOVO RANGONE(Codice C242) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	5	941	-	SEMINAT IVO	01 76		Dominicale Euro 1,64	Agrario Euro 1,77	FRAZIONAMENTO del 29/05/2014 n. 49651.1/2014 in atti dal 29/05/2014 (protocollo n. MCO049651) presentato il 29/05/2014
2	5	942	-	SEMINAT IVO	01 28		Euro 1,19	Euro 1,29	FRAZIONAMENTO del 29/05/2014 n. 49651.1/2014 in atti dal 29/05/2014 (protocollo n. MCO049651) presentato il 29/05/2014

Totale: Superficie 03.04 Redditi: Dominicale Euro 2,83 Agrario Euro 3,06

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTRUZIONI EDILMONTANARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in MODENA	01138110364*	(1) Proprietà per 1/1



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.26.58
Visura n.: MO0097412 Pag: 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MODENA(Codice F257) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		143	189	18	1		C/1	15	88 m ²	Euro 3.576,77 L. 6.925.680	VIA SAN CRISTOFORO n. 26 n. 18/20 n. 22/74 piano: T; VARIAZIONE del 17/05/1988 n. 10457 .4/1988 in atti dal 07/05/1998 REVISIONE DEL CLASSAMENTO	Notifica

Immobile 1: Notifica: 3039/1998

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONSTRUZIONI EDILMONTANARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in MODENA	01138110364*		
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2004 Trascrizione n. 13708 .1/2004 in atti dal 21/07/2004 Repertorio n. : 72600 Rogante: MONARI BEATRICE Sede: MODENA				
Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'				

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MODENA(Codice F257) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		96	304	20	2		C/2	5	21 m ²	Euro 67,24	VIA LUIGI CERRETTI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2005 n. 90507 .1/2005 in atti dal 07/02/2005 (protocollo n. MO0110748) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		96	305	19	2		C/2	5	22 m ²	Euro 70,44 L. 136.400	VIA NONANTOLANA piano: T; VARIAZIONE del 30/12/1989 n. 4091 .7/1989 in atti dal 05/10/1993 VARIAZIONE DI IDENTIFICATIVO MAPPALE	Annotazione

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.26.58

Segue

Visura n.: MO0097412 Pag: 4

Immobile 2: Annotazione: s.4087/80

Totale: m² 43 Rendite: Euro 137,68

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTRUZIONI EDILMONTANARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in MODENA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2004 Trascrizione n. 13708 .1/2004 in atti dal 21/07/2004 Repertorio n. : 72600 Rogante: MONARI BEATRICE Sede: MODENA Registrazione: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	01138110364*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

5. Immobili siti nel Comune di MODENA(Codice F257) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	170	119		-	SEMINAT IVO 2	06 06		Dominicale Euro 5,63 L. 10.908	Agrario Euro 6,57 L. 12.726	VARIAZIONE CON PARTICELLA n. 900101 .431/2001 in atti dal 09/02/1993	Annotazione
2	170	120		-	SEMINAT IVO 2	06 51		Euro 6,05 L. 11.718	Euro 7,06 L. 13.671	VARIAZIONE CON PARTICELLA n. 900101 .432/2001 in atti dal 09/02/1993	Annotazione
3	170	189		-	AREA URBANA	19 85				VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/2012 n. - 2177 .1/2012 in atti dal 03/07/2012 (protocollo n. MO0089397) BONIFICA FABBRICATI RURALI	Annotazione
4	170	190		-	AREA URBANA	13 84				VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/2012 n. - 2178 .1/2012 in atti dal 03/07/2012 (protocollo n. MO0089398) BONIFICA FABBRICATI RURALI	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: var con le strade

Immobile 2: Annotazione: var con le strade

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.26.58
Visura n.: MO0097412 Pag: 5

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Immobile 3: Annotazione: di stadio; rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati.
Immobile 4: Annotazione: di stadio; rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati.; di immobile; var con le strade
Totale: Superficie 46.26 Redditi: Dominicale Euro 11,68 Agrario Euro 13,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTRUZIONI EDILMONTANARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in MODENA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2004 Voltura n. 7247.1/2010 in atti dal 01/07/2010 (protocollo n. MO0130256) Repertorio n. : 72600 Rogante: NOTAIO MONARI Sede: MODENA Registrazione: UU Sede: MODENA n: 100122 del 16/07/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA	01138110364*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Totale Generale: m² 131 Rendita: Euro 3.714,45

Totale Generale: Superficie 78.65 Redditi: Dominicale Euro 42,50 Agrario Euro 46,42

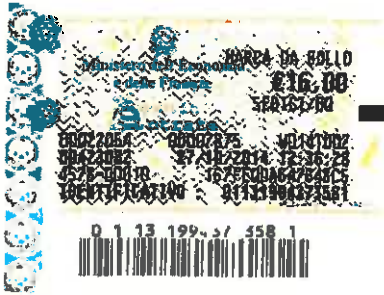
Unità immobiliari n. 14

Ricevuta n. 30932

Tributi erariali: Euro 2,00

Visura ordinaria

Richiedente: CASELLI



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA
AREA TERRITORIO

Prot. n° 12.840

Domanda n° 30/2014

CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

II RESPONSABILE dello SPORTELLO UNICO per l'EDILIZIA

VISTA la domanda presentata dal Geom. ORSINI RODOLFO in qualità di Tecnico incaricato;
VISTI gli atti di ufficio;
VISTO il vigente strumento urbanistico;
VISTO l'art. 18, 2° e 3° comma della Legge 28 febbraio 1985, n° 47;

CERTIFICA

che l'area sita in Via Colombo sulla quale non insistono fabbricati e censita al N.C.F. – N.C.T. di questo Comune come meglio individuata nell'allegato estratto di mappa, risulta classificata dal vigente strumento urbanistico come segue:

DESCRIZIONE DELL'AREA:

Zona di centro abitato.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:

Foglio n° 5, mappali 546, parte del 548, 549, 556, 557, parte del 941 e 942 – Zone C - Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali;
Foglio n° 5, parte dei mappali 548 e 941 – Viabilità;
Foglio n° 5, parte del mappale 557 – Tutela della viabilità storica;

PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI ZONA:

Art. 2.2.4;

Art. 3.1.1;

Art. 3.1.2;

Art. 3.2.1;

Art. 4.2.3;

Norme Tecniche di Attuazione – Variante Generale al P.R.G.

Si allega al presente certificato la Scheda Comparto n° 24 C delle Norme Tecniche d'Attuazione.




Dalla Residenza Municipale, 13 ottobre 2014



Il Dirigente

(VISONI Arch. Umberto)

N.B.: Il presente certificato conserva la validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Io sottoscritto _____  _____ dichiara di aver ritirato oggi _____
 _____ l'originale del presente certificato.
<i>Il Ricevente</i> 

COMPARTO N° 24 (Montale – Via Vandelli – Via Cristoforo Colombo)

ST complessiva = 3.239 mq. con destinazione D1.3

SF = 1.543 mq.

Usi ammessi: = b2.1 esercizi al dettaglio di vicinato, b2.2.n medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare e b.4.1 studi professionali e piccoli uffici in genere.

SU max = 3.400 mq.

NP = 3 compreso piano terra

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

- la realizzazione degli standard nella quantità di cui all'art. 1.7.1;
- possibilità di realizzazione di più di un livello sottostrada a destinazione parcheggi al fine di una più flessibile utilizzazione degli spazi esterni e conseguente movimentazione veicolare;
- l'intervento edificatorio dovrà risultare tipologicamente coordinato con gli edifici già esistenti a margine della Via Vandelli ed in aderenza al porticato di uso pubblico dell'edificio commerciale adiacente al lotto oggetto di intervento.

