

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.

3/2012

"CER.EDIL SRL in liquidazione" con sede in

Sassuolo (Mo) Via Moncenisio n. 5

RELAZIONE DI STIMA

del Consulente Tecnico d'Ufficio

Giudice Delegato: Dott. Domenico Pasquariello

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Roberta Cavallieri

C. T. U.: Geom. Luigi Parrillo

TRIBUNALE DI MODENA
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.
3/2012

"CER.EDIL SRL in liquidazione" con sede in
Sassuolo (Mo) Via Moncenisio n. 5

INCARICO

A seguito ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott. Domenico Pasquariello, il sottoscritto Luigi Parrillo, con studio in Modena, C.so Canalgrande n. 80, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 1272, all'Albo dei Consulenti Tecnici e 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 immobili, mobili e delle giacenze di magazzino della proponente, e dei beni in locazione finanziaria.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

- A) Criteri di valutazione ed operazioni
- B) Immobili
- C) Impianti e macchinari
- D) Attrezzature varie e arredi capannoni
- E) Mobili, arredi in genere, macchine elettriche ed elettroniche
- F) Automezzi e mezzi di sollevamento
- G) Rimanenze e giacenze di magazzino
- H) Beni mobili in locazione finanziaria (leasing)

Le rimanenze e giacenze di magazzino sono state valutate, così come richiesto, alla data del 28 febbraio 2012 .

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 probabile globale valore di mercato 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) Il complesso immobiliare è valutato nello stato di fatto e diritto in cui si trova attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI), considerando le destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quant'altro presente; si è tenuto conto altresì della vetustà, 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 e tecniche.

Le superfici commerciali sono calcolate secondo i criteri comunemente adottati comprendendo per intero le murature ed al 50% quelle in comune ad altre unità immobiliari.

Si precisa inoltre che per quanto concerne la valutazione dell'area di cui ai mapp. 132, 440 e 449 lo scrivente ha tenuto conto che nel PRG vigente del Comune di Sassuolo il terreno in esame è inserito in zona di "Ambito di riqualificazione diffusa – Recupero Urbano denominata"; in particolare si tratta del "Quartiere

Artigianale via Radici in Piano – Ferrovia – AR.1 – comparto sub a”, la cui superficie complessiva (SC) massima è attualmente ancora da definire in base allo schema di assetto urbanistico del POC (Piano Operativo Comunale).

Pertanto la potenzialità edificatoria sarà condizionata dalle future urbanizzazioni (ad oggi solo ipotizzabili) che incideranno sulla superficie complessiva edificabile.

Inoltre si è tenuto presente che l’insediamento ammissibile nell’area ed i relativi strumenti urbanistici attuativi dovranno essere predisposti unitamente alle altre proprietà terze del sub comparto, con i relativi tempi tecnici necessari.

b) Gli impianti, i macchinari e le attrezzature sono stati rilevati così come dislocati presso la sede e valutati mediante stima diretta, tenuto conto dello stato d’uso e di manutenzione.

c) I mobili, gli arredi, le macchine elettriche ed elettroniche sono stati inventariati così come dislocati presso la sede e sono stati valutati tenendo anche conto del valore di mercato, delle condizioni conservative e del loro basso contenuto tecnologico.

d) Gli automezzi ed i mezzi di sollevamento sono stati inventariati rilevandone le caratteristiche proprie e sono stati valutati al valore di mercato, tenute in considerazione la vetustà e le condizioni conservative.

e) Per le giacenze di magazzino si è proceduto ad attuare controlli dettagliati a campioni significativi e, sulla base della documentazione fornita dall’azienda, se ne è riscontrata una sostanziale corrispondenza; quanto sopra, così come espressamente richiesto dal Commissario Giudiziale, è rapportato alla data del 28/02/2012; si allegano pertanto i tabulati riassuntivi forniti dall’azienda alla data suddetta.

Per quanto concerne la valorizzazione del magazzino lo scrivente ha considerato le ordinarie differenze fisiologiche per quanto concerne le quantità e ha ritenuto corretto, inoltre, di decurtare gli importi indicati nel suddetto allegato di opportune percentuali, sia nell'ottica di una prudentiale stima, sia perchè si deve ovviamente tenere conto della cessione in "blocco" dei beni e della presenza di alcune categorie di prodotti giacenti da tempo senza significative movimentazioni.

Tale criteri adottati tengono conto anche, prudenzialmente, di eventuali difetti e/o deterioramenti e di eventuali contestazioni ai fini di una oculata e prudente stima.

f) I beni in locazione finanziaria sono stati elencati ed individuati sulla base della documentazione così come fornita dall'azienda.

B) IMMOBILI IN PIENA PROPRIETA'

Trattasi di complesso immobiliare sito in Comune di Sassuolo (MO), Via Moncenisio n. 5, costituito da :

B1 - Fabbricato destinato ad uso uffici, civili abitazioni e magazzino con relativi servizi, tettoie e piccole porzioni di area cortiliva di pertinenza;

B2 - Capannone ad uso deposito con retrostante tettoia e circostante area cortiliva esclusiva;

B3 - Appezamenti di terreno attualmente destinati a piazzali di stoccaggio del materiale di magazzino;

I beni confinano in un sol corpo con via Moncenisio, ragioni di cui ai mapp. 369, 284, 142, 374, 135, 372, 134, 371, 133 del foglio 13, Strada Statale n. 486 di Montefiorino (via Radici in piano), ragioni di cui ai mapp. 131,130, 129, 442, 441, 281, 118, 122, 137 del foglio 13, salvo se altri e più recenti.

DATI CATASTALI

I beni sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Sassuolo, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 13

- **Mappale 138 sub 1** –Viale Moncenisio 5 - P. S1-T – Cat. D/8 – rendita € 9.568,40
- **Mappale 138 sub 2** –Viale Moncenisio 5 - P. 1-3 – Cat. A/10 – cl. 1-
vani c. 4,5 - rendita € 894,76
- **Mappale 138 sub 3** –Viale Moncenisio 5 - P. 1-3 – Cat. A/10 – cl. 1-
vani c. 4- rendita € 795,34
- **Mappale 138 sub 4** –Viale Moncenisio 5 - P. 1-3 – Cat. A/10 – cl. 1-
vani c. 4,5 - rendita € 894,76
- **Mappale 138 sub 5** –Viale Moncenisio 5 - P. 2-3 – Cat. A/2 – cl. 2-
vani c. 5,5 - rendita € 539,70
- **Mappale 138 sub 6** –Viale Moncenisio 5 - P. 2-3 – Cat. A/2 – cl. 2-
vani c. 5 - rendita € 490,63
- **Mappale 138 sub 7** –Viale Moncenisio 5 - P. 2-3 – Cat. A/2 – cl. 2-
vani c. 4,5 - rendita € 441,57
- **Mappale 138 sub 8** –Viale Moncenisio 5 - P. 3 – Cat. C/2 – cl. 8- mq.
c. 96 - rendita € 173,53

Foglio 13

- **Mappale 449 sub 2** –Viale Moncenisio 5 - P. T – Cat. C/7 – cl. 2- mq.
c. 255- rendita € 289,73

L'elaborato planimetrico comprende il seguente subalterno

- **Mappale 449 sub 1** -- BCNC area cortiliva di uso esclusivo del sub 2

Foglio 13

- **Mappale 128 sub 2** –Viale Moncenisio 23 - P. T – Cat. D/8 – rendita € 3.026,44

L'elaborato planimetrico comprende il seguente subalterno

- **Mappale 128 sub 1** - – BCNC area cortiliva di uso esclusivo del sub 2

Catasto Terreni

Foglio 13

- **Mappale 132** – semin irriguo arb - are 04.80 – RD € 4,02 – RA € 4,46
- **Mapp. 138**– ente urbano di are 14.20
- **Mappale 440** – semin irriguo - are 53.57 – RD € 44,82 – RA € 49,80
- **Mapp. 449**– ente urbano di are 30.23
- **Mappale 128** – ente urbano di are 09.91

Si precisa che le planimetrie catastali non risultano corrispondenti allo stato di fatto attuale, per una diversa distribuzione degli spazi interni (apertura e/o chiusura di vani porta, spostamento e/o demolizione di tramezze, etc.), per diversa consistenza delle unità immobiliari (sub 3 e 4 del mapp. 138 in realtà sanati quale unica unità immobiliare), oltre a modifiche della sagoma relativamente al mapp. 128 .

(vedasi documentazione catastale **Allegata**)

DESCRIZIONE e CONSISTENZA

Il fabbricato di cui al mapp. 138 presenta strutture portanti in elevazione del tipo misto in c.a. gettato in opera e muratura ordinaria a più teste; i paramenti esterni sono parte in laterizio faccia a vista, parte intonacati e privi di tinteggiatura.

La copertura della palazzina destinata a mostra/uffici/abitazioni, a due falde inclinate, è realizzata con travi in c.a. tipo Varese e blocchi in cls, con sovrastante

manto in tegole di laterizio; la copertura di una parte degli uffici del piano terra è del tipo piano con sovrastante manto impermeabilizzante in guaina bituminosa.

La copertura della porzione destinata a magazzini è realizzata con travi in c.a. prefabbricate e/o gettate in opera con sovrastanti lastre in fibro cemento amianto, intervallate da alcuni cupolini traslucidi tipo policarbonato per presa luce.

Le opere di lattoneria sono in lamiera preverniciata.

La scala interna comune è rivestita in marmo nazionale ed è provvista di ringhiera in tubolare metallico verniciato; l'atrio d'ingresso è pavimentato in materiale ceramico; il portoncino d'ingresso, a due ante, è realizzato con profilati metallici satinati e quattro specchiature a vetro.

Risulta installato impianto d'ascensore di tipo semiautomatico.

Sono presenti le seguenti finiture:

- Nei locali al piano terra le divisorie interne sono realizzate parte in laterizio cavo intonacato e tinteggiato, parte mediante pareti attrezzate in laminato, parte mediante telai in profilati inox e vetrate traslucide;
- I pavimenti dei locali mostra ed uffici al piano terra ed all'interrato sono in battuto di cemento liscio; i pavimenti degli uffici e degli appartamenti ai piani superiori sono in piastrelle di materiale ceramico di vari formati e tipologie; i pavimenti dei magazzini sono in battuto di cemento del tipo industriale a grandi formati;
- I serramenti esterni della zona sala mostra ed uffici al piano terra sono in profilati metallici e vetrocamere; i serramenti degli uffici ed abitazioni ai piani superiori sono in legno tipo Douglas con vetri semplici; le persiane avvolgibili sono in pvc; i serramenti al piano sottotetto sono in alluminio anodizzato e vetro semplice;

- I serramenti interni dei servizi al piano terra sono in legno verniciato/laccato; quelli della zona mostra/uffici al piano terra sono in profilati tipo inox ed in lastre di cristallo;
- I serramenti interni degli uffici ed abitazioni ai piani superiori sono del tipo tamburato con rivestimento sulle due facce in compensato di legno, completi di cassonetti coprimuro, di cornici coprifilo e di ferramenta d'uso, alcune con specchiature a vetro;
- Le porte caposcala di accesso agli uffici ed alle abitazioni sono del tipo blindato;
- La scala interna di collegamento alla sala mostra del piano interrato è realizzata con struttura in ferro verniciato, gradini in legno e corrimano in tubolare inox ; la seconda scala interna di collegamento al ripostiglio del piano interrato è rivestita con piastrelle di materiale ceramico ;
- I balconi sono pavimentati in gres ceramico e provvisti di ringhiera in ferro verniciato;
- I servizi, pavimentati e rivestiti con materiale ceramico di varie tipologie e formati, sono completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina con relative rubinetterie;
- I locali soffitta al piano sottotetto rivolto a sud si trovano al grezzo, con impianti elettrici fuori traccia; i locali rivolti a nord presentano pavimento in materiale ceramico, porte interne tamburate, impianto elettrico sottotraccia;
- Gli impianti elettrici delle varie unità immobiliari sono del tipo sottotraccia in cavo sfilabile in tubo protettore pvc, con punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso; nel locale ripostiglio al piano

interrato è presente impianto elettrico fuoritraccia in canaline di pvc rigido;

- Gli impianti idrici sono a derivazione diretta dall'acquedotto comunale;
- Sono presenti i seguenti impianti di riscaldamento :
 - o Per le porzioni adibite a mostra/uffici al piano terra ed interrato sono installate sulla copertura macchine marca Atac per il riscaldamento e marca Aermec per il raffrescamento, con relativi mobiletti termo ventilanti e/o diffusori inseriti nella controsoffittatura;
 - o Le unità immobiliari ai piani primo e secondo sono dotate di caldaie autonome a gas marca Immergas super Eolo 21 vip , con mobiletti termo ventilanti e masse radianti in ghisa;
 - o Per gli uffici al primo piano sono presenti sulla copertura macchine esterne Clivet, con relativi split e mobiletti termo ventilanti;
 - o Per gli uffici adiacenti il magazzino è presente caldaia esterna a parete Immergas con relative masse radianti in ghisa; condizionamento mediante macchina Ariello e relativi 3 split ;
- Le tettoie esterne sono realizzate in carpenteria metallica con copertura in lastre di fibrocemento amianto e/o traslucide;

Il fabbricato di cui al mapp. 128 presenta strutture portanti in muratura ordinaria con pilastri interni e travi in c.a. gettato in opera; le facciate esterne sono in mattoni di laterizio faccia a vista.

La copertura è del tipo piano con solaio in latero cemento e sovrastante manto impermeabilizzante; le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento di tipo industriale a grandi

riquadri.

Le finestre perimetrali sono realizzate con telai in ferro verniciato e vetri semplici.

E' presente controsoffittatura in pannelli di polistirolo.

I portoni d'accesso sono realizzati in profilati metallici e vetri semplici, con aperture scorrevoli su guide.

L'impianto d'illuminazione è del tipo fuori traccia sviluppato in apposite canaline in pvc rigido.

La tettoia esterna è realizzata con montanti e traverse in profilato metallico verniciato e sovrastante manto di copertura in lastre ondulate traslucide.

L'area cortiliva di pertinenza è pavimentata parte in bitume asfaltico, parte con soletta in cemento a grandi riquadri.

Le restanti aree cortilive, adibite attualmente a deposito del materiale di magazzino, sono sistemate in massima parte con pavimentazione in bitume asfaltico, con presenza di caditoie per raccolta acque meteoriche.

Le recinzioni sono realizzate in parte con muretti in blocchi di cls e sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro, in parte con muretti in c.a. e sovrastanti cancellate in ferro verniciato.

E' presente un cancello in ferro verniciato su via Moncenisio relativamente al mapp. 138; il terreno di cui al mapp. 132, sul lato prospiciente la Strada Statale n. 486 di Montefiorino, è privo di cancello e recinzione, mentre è presente impianto di chiusura con n. 2 barre mobili; nel mapp. 128 si rileva l'installazione di un cancello carraio in ferro arretrato internamente a filo del fabbricato.

(vedasi fotografie **Allegate**).

Le superfici commerciali risultano :

- mapp. 138 sub 1 – uffici , sala mostra e servizi p.t. = ca. mq. 346,00
- mapp. 138 sub 1 – sala mostra p. S1 = ca. mq. 142,00
- mapp. 138 sub 1 – magazzino p.t = ca. mq. 479,00
- mapp. 138 sub 1 – deposito campioni p.t = ca. mq. 26,00
- mapp. 138 sub 1 – porzione di tettoia sul retro e tettoia lato palazzina = ca. mq. 264,00
- mapp. 138 sub 2-3-4 – uffici p. 1 e relative soffitte p.3 sottotetto = ca. mq. 304,00
- mapp. 138 sub 5 – appartamento p. 2 e relativa soffitta p.3 sottotetto = ca. mq. 102,00
- mapp. 138 sub 6 – appartamento p. 2 e relativa soffitta p.3 sottotetto = ca. mq. 93,00
- mapp. 138 sub 7 – appartamento p. 2 e relativa soffitta p.3 sottotetto = ca. mq. 89,00
- mapp. 138 sub 8 – soffitte p.3 sottotetto= ca. mq. 89,00
- mapp. 449 sub 2 – porzione di tettoia = ca. mq. 248,00
- mapp. 128 sub 2 – magazzino p.t. = ca. mq. 262,00
- mapp. 128 sub 2 – tettoia p.t. = ca. mq. 174,00
- mapp. 128 area al netto area di sedime = ca. mq. 545,00
- terreno mapp. 449 parte, 440, 132 = ca. mq. c. 8.612,00

PROVENIENZA

Le porzioni immobiliari in esame sono pervenute all'attuale proprietà a seguito di:

- quanto ai mapp. 440 e 132 alla CER-EDIL SRL per atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Nicolini , iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 11/10/1993 Rep. n. 51925/13555, trascritto a

Modena il 02/11/1993 al n. 12624;

- quanto ai mapp. 138 sub 1 e mapp. 449 sub 1-2 in quota alla CER-EDIL SRL per atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Nicolini, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 09/09/1981 Rep. n. 35125/8250, trascritto a Modena il 01/10/1981 al n. 12189 part.;
- quanto al mapp. 128 sub 1-2 alla CER-EDIL SRL per atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Nicolini, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 22/02/1993 Rep. n. 51245/13358, registrato a Sassuolo il 12/03/1993 al n. 240.
- quanto al mapp. 138 sub 1-2-3-4-5-6-7-8 ed al mapp. 449 sub 1-2, nelle rispettive quote ai sigg. Berti Giovanna, Vandelli Alessandro e Vandelli Cristiana, per atto successione in morte del sig. Vandelli Giorgio in data 25/01/2006 registrata a Sassuolo il 14/01/07 al vol. 267 n. 579.

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli citati e/o richiamati nei suindicati atti (vedasi **Allegati**).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Si allegano n. 4 contratti di locazione forniti, di cui n. 2 ad uso abitativo relativi agli appartamenti posti al piano secondo del mapp. 138 (rispettivamente registrati in data 17/04/2003 al n. 1302 ed in data 01/03/2006 al n. 783) e n. 2 ad uso commerciale relativi alla parte uffici, capannoni ed area cortiliva (rispettivamente registrati in data 28/09/2009 al n. 3173 ed in data 17/05/2010 al n. 1357).

(per una esatta descrizione vedasi copie allegate)

DATI URBANISTICI

Si allega la documentazione urbanistica reperita presso il sito del Comune di Sassuolo con i relativi stralci di PRG e norme tecniche di attuazione.

Il complesso immobiliare in esame risulta edificato in forza di:

mapp. 128

- licenza edilizia in data 24/08/1962 prot. 6561 pratica 197;
- agibilità in data 07/09/1963;
- concessione in sanatoria in data 10/12/1992 prot. 14810 pratica 467;
- autorizzazione edilizia n. 20327/93 del 07/12/1993;
- concessione in sanatoria in data 12/10/1998 prot. 6383 pratica 9506870;
- permesso di costruire n. 622/2003 prot. 28744 del 04/10/2003;

mapp. 138

- licenza edilizia prot. 12267 prat. 332 del 27/11/1975;
- concessione in sanatoria n. 8920750 prot. 5882/86 del 20/07/1999;
relativa autorizzazione di agibilità in pari data;
- autorizzazione edilizia prot. 18657/93 del 13/11/1993;
- concessione in sanatoria in data 10/06/1998 prot. 3671 pratica 9502340
e relativa autorizzazione di agibilità in pari data;
- DIA in data 14/05/07, prat. SUI 57/07 prot. 13856, prat. SUE 209/07
prot. 13857;

(vedasi documentazione **Allegata**.)

Sulla base di tale documentazione si sono riscontrate alcune difformità consistenti in variazioni interne e prospettiche.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si precisa che il giudizio di stima di seguito formulato è da considerarsi al netto delle spese tutte, anche catastali, che si renderanno necessarie per le regolarizzazioni edilizie, da effettuarsi con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

Considerazioni conclusive

Con riferimento a quanto sin qui esposto si può concludere affermando che il complesso immobiliare di cui si tratta è contraddistinto da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati l'ubicazione nell'ambito della zona di appartenenza, la discreta viabilità, la dimensione e la regolare configurazione del lotto di terreno, la presenza di impianti di riscaldamento autonomi, la recente ristrutturazione degli uffici e mostra al piano terra e interrato, il doppio accesso su via Moncenisio e via Radici in Piano.

Tra i caratteri negativi vanno tenuti presenti la vetustà della maggior parte del complesso immobiliare, la scarsa tipologia dello stesso, la presenza di porzioni del manto di copertura in fibro cemento amianto, il mediocre stato conservativo e di manutenzione dei magazzini, l'assenza di autorimesse per gli appartamenti .

Pertanto, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO ESTIMATIVO

Immobile B1

✓ - mapp. 138 sub 1 – uffici , sala mostra e servizi p.t. ca. mq. 346,00 x €/mq. 1.550,00 =	€ 536.300,00	✓
✓ - mapp. 138 sub 1 – sala mostra p. S1 ca. mq. 142,00 x €/mq. 1.000,00 =	€ 142.000,00	
✓ - mapp. 138 sub 1 – magazzino p.t. ca. mq. 479,00 x €/mq. 550,00 =	€ 263.450,00	
✓ - mapp. 138 sub 1 – deposito campioni p.t. ca. mq. 26,00 x €/mq. 800,00 =	€ 20.800,00	
✓ - mapp. 138 sub 1 – porzione di tettoia sul retro e tettoia lato palazzina		

✓ = corrispettivo
ca. il 70% del valore
○ = 25% non tassabile
x = escluso a SEI

	ca. mq. 264,00 x €/mq. 250,00 =	€ 66.000,00
○	- mapp. 138 sub 2-3-4 – uffici p. 1 e relative soffitte p.3 sottotetto	
	ca. mq. 304,00 x €/mq. 1.300,00 =	€ 395.200,00
○	- mapp. 138 sub 5 – appartamento p. 2 e relativa soffitta p.3 sottotetto	
	ca. mq. 102,00 x €/mq. 1.400,00 =	€ 142.800,00
○	- mapp. 138 sub 6 – appartamento p. 2 e relativa soffitta p.3 sottotetto	
	ca. mq. 93,00 x €/mq. 1.400,00 =	€ 130.200,00
○	- mapp. 138 sub 7 – appartamento p. 2 e relativa soffitta p.3 sottotetto	
	ca. mq. 89,00 x €/mq. 1.400,00 =	€ 124.600,00
○	- mapp. 138 sub 8 – soffitte p.3 sottotetto	
	ca. mq. 89,00 x €/mq. 350,00 =	€ 31.150,00
✓	- mapp. 449 sub 2 – porzione di tettoia	
	ca. mq. 248,00 x €/mq. 250,00 =	€ 62.000,00
		€ 1.914.500,00

Immobile B2

×	- mapp. 128 sub 2 – magazzino p.t.	
	ca. mq. 262,00 x €/mq. 550,00 =	€ 144.100,00
×	- mapp. 128 sub 2 – tettoia p.t.	
	ca. mq. 174,00 x €/mq. 250,00 =	€ 43.500,00
×	- mapp. 128 al netto area di sedime : mq. 545,00 x €/mq. 70,00 =	€ 38.150,00
		€ 225.750,00

Immobile B3

×	- terreno mapp. 449 parte, 440, 132	
	ca. mq. 8.612,00 x €/mq. 110,00 =	€ 947.320,00

TOTALE IMMOBILI € 3.087.570,00

Sulla base delle attuali intestazioni di proprietà risulta quanto segue:

Proprietà Vandelli Alessandro (93/300)

Vandelli Cristiana (93/300)

Berti Giovanna (93/300)

Totale 279/300

- Mapp. 138 sub (1) (€ 536.300,00 + € 142.000,00 + € 263.450,00 + € 20.800,00 + € 66.000,00) = € 1.028.550,00 x 279 / 300 = € 956.551,50
- Mapp. 449 sub 2 = € 62.000 x 279/ 300 = € 57.660,00
- Mapp. 449 sub 1 (m q. c. 3.023,00 – mq. 248,00) =
- € 305.250,00 x 279/ 300 = € 283.882,50

TOTALE QUOTA 279/300 = € 1.298.094,00

Proprietà Vandelli Alessandro (1/3)

Vandelli Cristiana (1/3)

Berti Giovanna (1/3)

Totale 100/100

- Mapp. 138 sub 2-3-4 = € 395.200,00
- mapp. 138 sub 5 = € 142.800,00
- mapp. 138 sub 6 = € 130.200,00
- mapp. 138 sub 7 = € 124.600,00
- mapp. 138 sub 8 = € 31.150,00

TOTALE QUOTA 100/100 = € 823.950,00

Proprietà Cer Edil

- Mapp. 138 sub 1 (€ 536.300,00 + € 142.000,00 + € 263.450,00 + € 20.800,00 + € 66.000,00) = € 1.028.550,00 x 21/300 = € 71.998,50
- Mapp. 449 sub 2 = € 62.000 x 21/ 300 = € 4.340,00
- Mapp. 449 sub 1 (mq. c. 3.023,00 – mq. 248,00) =
- € 305.250,00 x 21/ 300 = € 21.367,50
- mapp. 128 sub 1-2 = € 225.750,00
- mapp. 440 (mq. 5357,00) = € 589.270,00
- mapp. 132 (mq. 480,00) = € 52,800,00

TOTALE QUOTA CER EDIL = € 965.526,00

C) Impianti e macchinari

Sassuolo, via Moncenisio n. 5

- n. 1 pompa erogatrice carburante Emiliana Serbatoi mod. ES-Pump GLM-70-
M.230/50 completa di cisterna interna € 3.000,00
- impianto allarme e videosorveglianza General elettric Digia II L121N
€ 1.500,00

TOTALE IMPIANTI E MACCHINARI € 4.500,00

*** **

D) Attrezzature varie e arredi capannone

Sassuolo (MO), via Moncenisio n. 5

Nei capannoni / tettoie

- n. 1 estintore carrellato n. 631 polvere Kg 50 € 250,00
- n. 1 motoscopa RCM Boxer D matricola 174097 € 1.000,00
- n. 1 transpallet € 80,00