

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

N. 21/2015

"IMPRESA COSTRUZIONI SCIANTI DOTT. ING.

VALERIO SCIANTI GEOM. GIUSEPPE FU

CAMILLO S.P.A" con sede in

Modena, Via Don Milani n. 28

## RELAZIONE DI STIMA

### del Consulente Tecnico d'Ufficio

Giudice Delegato: Dott. Laura Galli

Commissario Giudiziale: Dott. Rosanna Pignagnoli

C. T. U. : Arch. Andrea Buggini

TRIBUNALE DI MODENA  
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO  
N. 21/2015  
"IMPRESA COSTRUZIONI SCIANTI DOTT. ING.  
VALERIO SCIANTI GEOM. GIUSEPPE FU  
CAMILLO S.P.A" con sede in  
Modena, Via Don Milani n. 28

INCARICO

A seguito ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott. Laura Galli, il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, 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 sopra, con l'incarico di procedere all'inventario ed alla valutazione dei beni immobili così come citati dalla proponente.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO:**

A) Criteri di valutazione ed operazioni

B) Immobili

**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 complessi immobiliari nella loro funzionalità in grado di rappresentare entità autonome e coordinate.

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

a) Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per beni aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI, Borsino Immobiliare, etc.), 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 e/o per i relativi ripristini se necessari, da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Occorre precisare che nell'attuale fase di mercato le contrattazioni sono sporadiche con prezzi privi di significato commerciale.

Si precisa comunque che le prospettive del mercato immobiliare dipendono dall'andamento dell'economia generale ed in particolare dalle politiche di credito che gli Istituti bancari vorranno adottare relativamente all'erogazione di mutui e/o finanziamenti .

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; per i terreni si assumono le consistenze riportate nelle visure catastali.

Le valutazioni di seguito esposte sono da intendersi al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche e/o smaltimenti relativi sia ai terreni che ai fabbricati,

verifiche non rientranti nel compito affidatomi, in ogni caso da effettuarsi a cura e spese degli eventuali aggiudicatari.

\*\*\*\*\*

## **B) IMMOBILI**

### **IMMOBILI B1)**

**Piena proprietà su capannone prefabbricato destinato ad uffici/laboratori/opificio/sportello bancario sito in Comune di Modena, Via Don Milani n. 28 e Via Dalla Costa n. 201, oltre alle porzioni di area cortiliva ed alle parti comuni come per legge e provenienza.**

Le unità immobiliari sono catastalmente così suddivise:

**mapp. 560 sub 1:** lato ovest al piano terra ingresso - vano scala, n. 2 archivi, spogliatoio con n. 2 w.c., locali tecnici, locali opificio;

lato est al piano terra ingresso - vano scala;

lato ovest al piano primo n. 6 uffici, n. 2 w.c. con antibagno, sala riunioni, archivio, sala ced, ripostiglio, corridoio/disimpegno, vano scala;

lato est al piano primo spazio reception, n. 2 uffici, n. 3 laboratori, locale dati, archivio, ripostiglio, n. 2 w.c. con antibagno, vano scala;

oltre a relativa area cortiliva di pertinenza esclusiva.

**mapp. 560 sub 2:** lato est al piano terra ingresso area sportelli banca, n. 2 uffici, saletta riunioni, archivio, n. 2 w.c. con antibagno, locale tecnico, ripostiglio;

la circostante area cortiliva di cui al **sub 3** è indicata quale Bene comune non censibile; i sub 2 e 3 risultano locati.

### **DESCRIZIONE**

Gli immobili sono inseriti in una zona di tipo artigianale-industriale denominata "Torrazzi", ottimamente servita dalle principali arterie di comunicazione, con

urbanizzazioni complete.

**Il capannone** presenta strutture portanti in cemento armato prefabbricato con pilastri provvisti di mensole reggi carroponete, copertura con copponi in c.a.p. e finestre a shed, con sovrastante manto impermeabilizzante; pannelli di tamponamento prefabbricati con paramenti esterni in ghiaietto di fiume e cemento, paramenti interni intonacati, opere di lattoneria in lamiera preverniciata.

Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento di tipo industriale antipolvere a grandi riquadri.

La zona spogliatoio e servizi al piano terra è pavimentata in materiale ceramico cm. 30x30 con pareti rivestite in piastrelle cm. 20x20; porte interne con telai metallici e pannelli in laminato; controsoffittatura in elementi quadrangolari in fibra minerale.

Sono presenti finestre perimetrali con telai in profilati metallici e vetri semidoppi; le finestre di copertura sono in alluminio dotate di apertura elettrificata; al piano terra sono presenti inferriate metalliche.

I portoni carrai sono in profilato metallico e pannelli coibentati, con apertura a libro, di cui due dotati di porta passauomo.

Gli impianti elettrici e di F.E.M. sono del tipo fuori traccia in apposite canaline tipo blindolux e/o blindosbarra con quadri e calate; sono presenti tubazioni per impianto antincendio esterno al fabbricato.

E' stato installato condizionatore con macchina esterna Aermec per il raffrescamento della sala CED.

**Gli uffici di cui al sub 1 parte e sub 3** comprendono i locali così come riportati nelle allegate planimetrie e presentano le seguenti finiture:

- pavimenti in piastrelle di materiale ceramico formato 30x60; nel sub 3 è

presente pavimento galleggiante con elementi cm. 60x60 (come si dirà nel seguito escluso dalla valutazione);

- rivestimenti dei servizi in materiale ceramico cm. 20x20;
- pareti divisorie interne zona ufficio piano primo lato est del tipo componibile con profilati di alluminio e pannelli in laminato tipo legno, dotate di aperture sopra luce e porte in laminato;
- pareti divisorie interne zona ufficio lato ovest in muratura intonacata e tinteggiata;
- porte interne uffici lato ovest in parte con telai in profilati metallici e vetri opacizzati, in parte tamburate con pannelli in laminato;
- controsoffittature in elementi quadrangolari di fibra minerale con inseriti diffusori d'aria e corpi illuminanti al neon;
- serramenti esterni in profilati metallici con vetrocamere;
- scale interne in profili metallici con pedate in lastre di marmo nel lato ovest e finto granito nel lato est;
- impianto di risalita per zona uffici lato ovest con elevatore Ammar piattaforma EP;
- impianti elettrici in parte fuoritraccia con canalizzazioni a battiscopa ed in parte sottotraccia, con punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso;
- impianti di riscaldamento con caldaie a gas e diffusori d'aria Aermec installati nelle controsoffittature.
- impianti di raffrescamento con macchine esterne Aermec;
- servizi completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico

sanitarie in vetrochina con relative rubinetterie; sono presenti boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si fa presente che le partizioni interne realizzate con pareti attrezzate, la controsoffittatura ed il pavimento galleggiante del sub 3 non vengono valutate ai fini della presente in quanto sono state indicate come fornite dall'attuale occupante Banca BPER.

L'area cortiliva circostante il capannone è realizzata con pavimentazione in battuto di cemento lisciato a grandi riquadri.

Le recinzioni sono realizzate in parte con muretto in c.a. e sovrastante cancellata in ferro verniciato, in parte con muratura in c.a.; l'accesso alle aree cortilive è garantito per mezzo di cancelli carrai in ferro verniciato con apertura a scorrimento su guide ed azionamento automatico; su via Don Milani è presente un cancelletto pedonale in ferro verniciato.

(vedasi fotografie allegate)

#### **DATI CATASTALI:**

Le porzioni in esame sono allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze, come segue:

#### CATASTO dei FABBRICATI

##### **Foglio 100**

**mapp 560 sub 1** – Via Don Milani n. 28 - piano T-1 – z.c. 3 – cat. D/1 – rendita € 23.004,00

**mapp 560 sub 2** – Via Raimondo Dalla Costa n. 201 - piano T – z.c. 3 – cat. A/10 – cl. 3 - vani c. 8 – sup. cat. Mq. 229 - rendita € 2.602,94

Inoltre l'elaborato planimetrico riporta i seguenti subalterni:

**mapp 560 sub 3** – B.C.N.C. – Partita Speciale A

## CATASTO TERRENI

**foglio 100 -**

**mapp 560 - ente urbano di ha 00.31.02**

\*\*\*\*\*

Risulta intestato alla Ditta anche il mapp. 531, identificato come segue

**mapp 531 – seminativo – cl. 2 – ha 00.16.44 – R.D. € 14,18 – R.A. € 17,83**

il quale essendo parte della sede stradale di Via Dalla Costa non viene pertanto considerato ai fini della presente relazione.

Si precisa che per il sub 3 non sono stati espressamente indicati i sub di riferimento ai quali lo stesso sarebbe Bene Comune non censibile.

Si precisa inoltre che la planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi, per lievi modifiche interne.

(vedasi documentazione catastale allegata)

### **PROVENIENZA**

Il terreno sul quale sorgono le unità immobiliari in esame è pervenuto con atto di vendita a ministero Dott. Tomaso Vezzi, iscritto al Collegio Notarile di Modena, in data 16/12/2002 rep. 10992/1144, registrato a Carpi in data 17/12/2002 al n. 416 Serie 1T, trascritto a Modena in data 20/12/2002 al n. 24489 reg. part..

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nel precitato atto.

(vedasi allegati)

### **STATO OCCUPAZIONALE**

Le porzioni di cui ai sub 2 e 3 risultano locate alla Banca Popolare dell'Emilia Romagna in forza di contratto di locazione ad uso diverso da abitazione in data 30/03/2006 registrato a Modena il 06/04/2006 al n. 5050 Atti Privati Serie 3, al

quale ha fatto seguito successiva integrazione per modifica del canone.

(vedasi allegati)

## **DATI EDILIZI**

L'immobile in esame è inserito nel vigente PRG del Comune di Modena in zona elementare n. 730 area 02 disciplinata dal RUE come segue:

Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa pubblica coordinato con l'adiacente area 01.

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 135 del 16/11/2000 e Convenzione urbanistica approvata con delibera di Giunta Comunale n. 692 del 22/07/2003 e stipulata il 13/10/2003.

(vedasi documentazione allegata)

Sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi :

- DIA prot. 157/2004 del 26/01/2004 progetto per un deposito a cielo aperto di inerti;
- Permesso di costruire prot. n. 666/2004 prot. gen. 4439/2004 rilasciato in data 21/07/2004 e relativo certificato di conformità edilizia e agibilità prot. n. 1706/2006 – corr. 666/2004 – prot. gen. GC 10620/2006 del 27/10/2006;
- DIA variante prot. n. 1398/2005, prot. GC 2005/8497 del 23/05/2005;
- DIA variante prot. n. 1993/2005, prot. GC 2005/11884 del 12/07/2005;
- DIA variante cambio di destinazione d'uso prot. n. 771/2006, prot. GC 2006/5192 del 23/03/2006;
- DIA variante prot. n. 1126/2006, prot. GC 2006/7197 del 26/04/2006;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. n. 1706/2006 prot. GC 10620/2006 del 27/10/2006.

(vedasi allegati)

Si è riscontrata la sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto indicato nelle suddette pratiche edilizie, ad eccezione di alcune modifiche interne (tra cui chiusura di vano porta tra magazzino ed ingresso piano terra lato est, rimozione della parete interna dell'ingresso lato ovest al piano terra ).

Si precisa quindi che il giudizio di stima viene formulato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, al netto delle spese tutte, anche catastali, necessarie per le regolarizzazioni e/o per eventuali ripristini dello stato legittimato, da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

### **COMPUTO METRICO**

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali, al 50% quelli in comune ad altre unità.

Le superfici così calcolate risultano:

uffici piano primo sub 1 parte: ca. mq. 541,00

ingressi/servizi piano terra sub 1 parte: ca. mq. 181,50

capannone piano terra sub 1 parte: ca. mq. 1.136,00

uffici piano terra sub 2: ca. mq. 230,50

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti più che altro positivi tra cui l'ubicazione nell'ambito della zona di appartenenza, la razionale distribuzione degli spazi interni, la presenza di ampia area cortiliva di pertinenza, il discreto grado delle finiture, la completa dotazione di impianti.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

### **STIMA DEI BENI**

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame i seguenti valori, precisando che gli stessi comprendono l'incidenza dell'area cortiliva e delle parti comuni come per legge e provenienza.

ingressi/servizi piano terra sub 1 parte:

ca. mq. 181,50 x €/mq. 1.000,00 = € 181.500,00

uffici piano primo sub 1 parte :

ca. mq. 541,00 x €/mq. 1.250,00 = € 676.250,00

capannone piano terra sub 1 parte:

ca. mq. 1.136,00 x €/mq. 750,00 = € 852.000,00

uffici piano terra sub 2 :

ca. mq. 230,50 x €/mq. 1.200,00 = € 276.600,00

totale € 1.986.350,00

**TOTALE IMMOBILI B1) = € 1.986.350,00**

\*\*\*\*\*