

DA

## RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

ai fini della verifica di congruità dei valori dei beni immobili in proprietà (piena, superficiaria, per quota o nuda) di

### **“S.G.P. – Sassuolo Gestioni Patrimoniali Srl”**

con sede in SASSUOLO (MO)

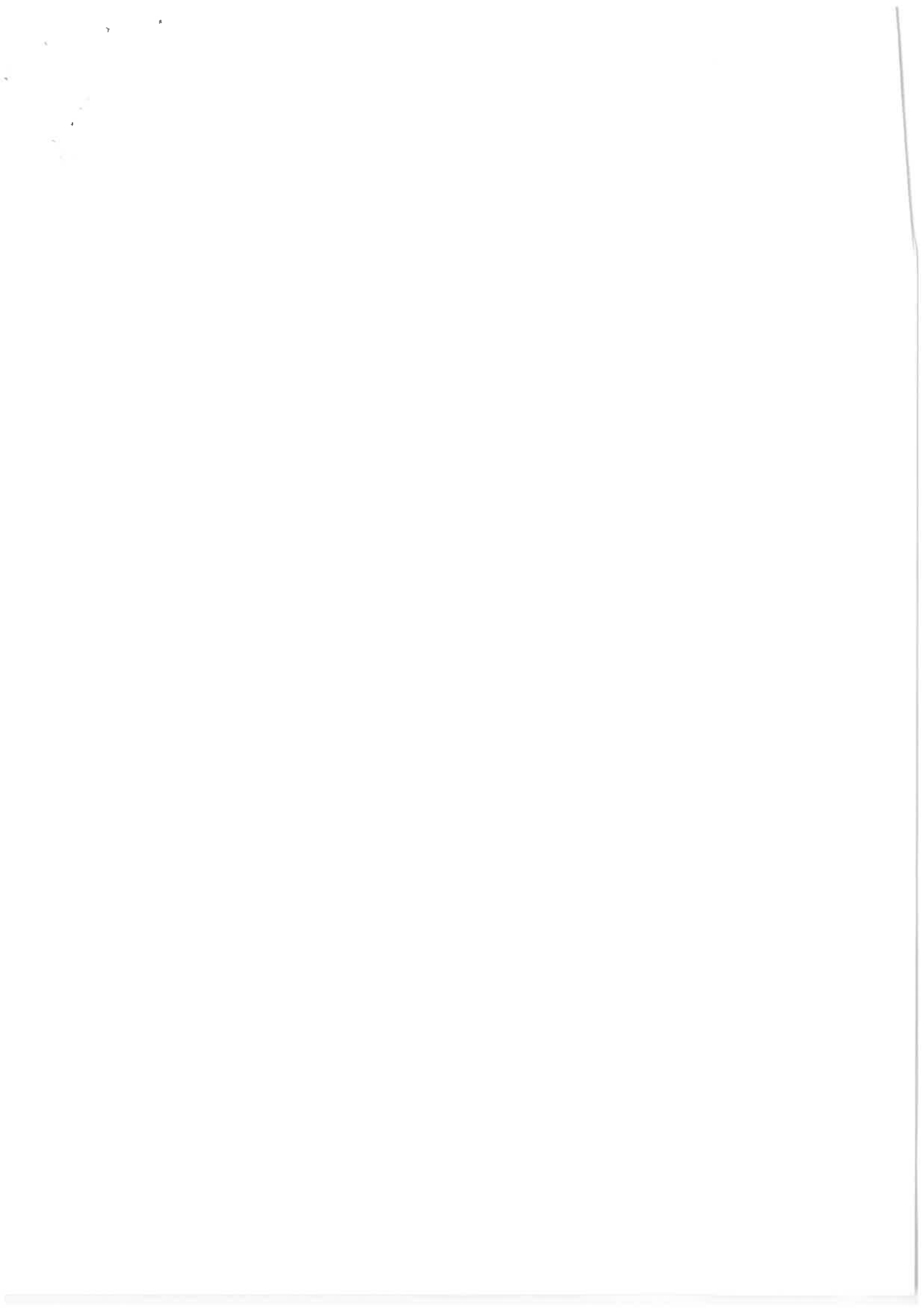
C.F. e P. I. 03014250363

TRIBUNALE DI MODENA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 70/2013

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Alessandra MIRABELLI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Prof. Avv. Sido BONFATTI



## **Premessa**

Per incarico del Prof. Avv. Sido BONFATTI, nella sua qualità di Commissario Giudiziale della procedura "S.G.P. - Sassuolo Gestioni Patrimoniali Srl" (Tribunale di Modena – Concordato Preventivo n. 70/2013), lo scrivente Dott. Ing. Claudio TIMELLINI, richiesto di dare un parere tecnico sulle valutazioni espresse con perizie estimative datate 20/06/2014 e curate da "S.G.P. Srl", ha prodotto la relazione che segue al fine di fornire al Commissario uno strumento di valutazione e controllo.

Lo scrivente precisa inoltre che la proprie considerazioni estimative hanno avuto come base le documentazioni prodotte dal geom. Paolo MESCHIARI e dall'ing. Cristina BACCILIERI (Tecnici in forza a "S.G.P. Srl" al momento della redazione delle stesse), partendo dal presupposto che siano conformi e veritiere, ossia pertinenti ed affidabili dal punto di vista delle consistenze commerciali espresse, delle descrizioni e del loro inquadramento urbanistico alla attualità, ed in fine che i compendi in esame siano "legittimati" ovvero, in caso di necessità, liberamente commerciabili senza operazioni di sanatoria e/o condono ai sensi di legge.

Le risultanze delle stime prodotte da "S.G.P. Srl" verranno di seguito riassunte e puntualmente raffrontate, confermandone o rettificandone i valori secondo l'esperienza dello scrivente. L'identificazione alfanumerica dei compendi è stata mantenuta e, ove possibile, sono stati seguiti i criteri valutativi proposti dai Tecnici "S.G.P. Srl".

I sopralluoghi alle consistenze immobiliari, ritenuti necessari, sono avvenuti nel mese di dicembre 2014, e pertanto le valutazioni sono riferite alla data del 31/12/2014.

**N.B.** occorre precisare che i giudizi di stima dei cespiti immobiliari sono stati espressi nell'ipotesi di continuità di esercizio di "S.G.P. Srl", ovvero senza la previsione di immediata alienazione della quasi totalità dei beni. Lo scrivente si riserva pertanto di rettificare le valutazioni espresse, laddove fosse richiesto un giudizio estimativo riferito a modificate condizioni della proposta concordataria.



02

Via Giordano Bruno, Sassuolo (MO)  
EX SCUOLA ELEM. "S.G. BOSCO"

38 di L.go San Giacomo, 41121 MODENA - tel e fax 059/214340  
"S.G.P. - Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l."  
proprietà 1000/1000



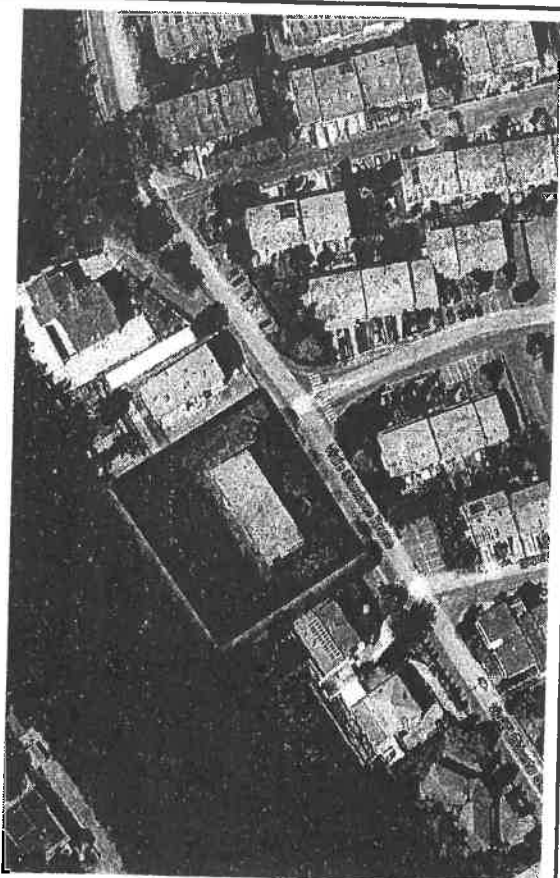
Comune di Sassuolo - *Catasto Fabbricati*  
FG 43 - Mapp. 166 (Cat. B/5 - mc 1.189)

Comune di Sassuolo - *Catasto Terreni*  
FG 43 - Mapp. 166 (Superficie catastale del lotto mq 2.831)

Scala 1:1000



02 Via Giordano Bruno, Sassuolo (MO) EX SCUOLA ELEM. "S.G. BOSCO" (proprietà 1000/1000)		Valutazione Tecniche "S.G.P."		Verifica estimativa ing. TIMELLINI	
S. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Valutazione (€)		Prezzo unit. (€/mq)	
		Valutazione (€)		Valutazione (€)	
1298,66 (Vend)	2.200,00	2.856.920,00		2.000,00	2.597.200,00
39 (num. autorimesse)	20.000,00	780.000,00		/	/
		3.636.920,00		2.597.200,00	
	(inc. terr.)	x 0,20 =		(inc. terr.)	
		727.384,00		519.440,00	
		73.000,00		73.000,00	
1.000 (S. Agr.)	73,00	800.384,00		592.440,00	
	(arrotond.)	*800.000,00		(denmolizioni)	
				572.440,00	
				- 20.000,00	
				570.000,00	
				* 570.000,00	



NOTE Il fabbricato sorge su un'area di totali mq 2.831, di cui mq 1.000 classificati dal P.R.G. come "Zona agricola". Lo stato di fatto dell'immobile, come riscontrato al momento del sopralluogo, è tale da confermare la sostituzione edilizia previa demolizione. Per quanto riguarda la consistenza della superficie lorda vendibile, si ritiene che debba esservi ricompresa anche quella destinata ad autorimesse (questa ipotesi verrà avvalorata in successivo ragionamento basato su altro criterio). È stato inoltre ridotto il prezzo /mq della superficie vendibile, dopo aver considerato il contesto urbano nel quale il nuovo fabbricato andrebbe ad inserirsi.

Con altro ragionamento, visto il contorno a prevalente destinazione residenziale, si può confrontare il risultato ottenuto seguendo e rettificando quello proposto da "S.G.P. Srl" con quello che si avrebbe ipotizzando un numero di alloggi potenzialmente realizzabili (a parità di Sup. lorda vendibile) indicando in 14 quello più bilanciato per il lotto. Secondo l'esperienza maturata dallo scrivente, un imprenditore del settore edilizio





92

Via Giordano Bruno, Sassuolo (MO)  
EX SCUOLA ELEM. "S.G. BOSCO" (proprietà 1000/1000)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

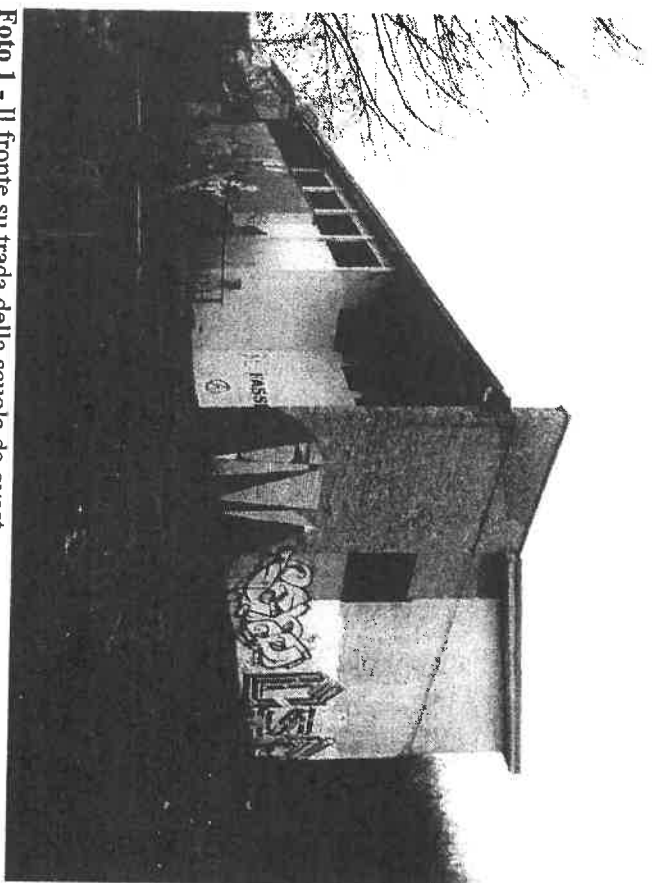


Foto 1 - Il fronte su trada della scuola da ovest



Foto 2 - Il fronte su trada della scuola da est

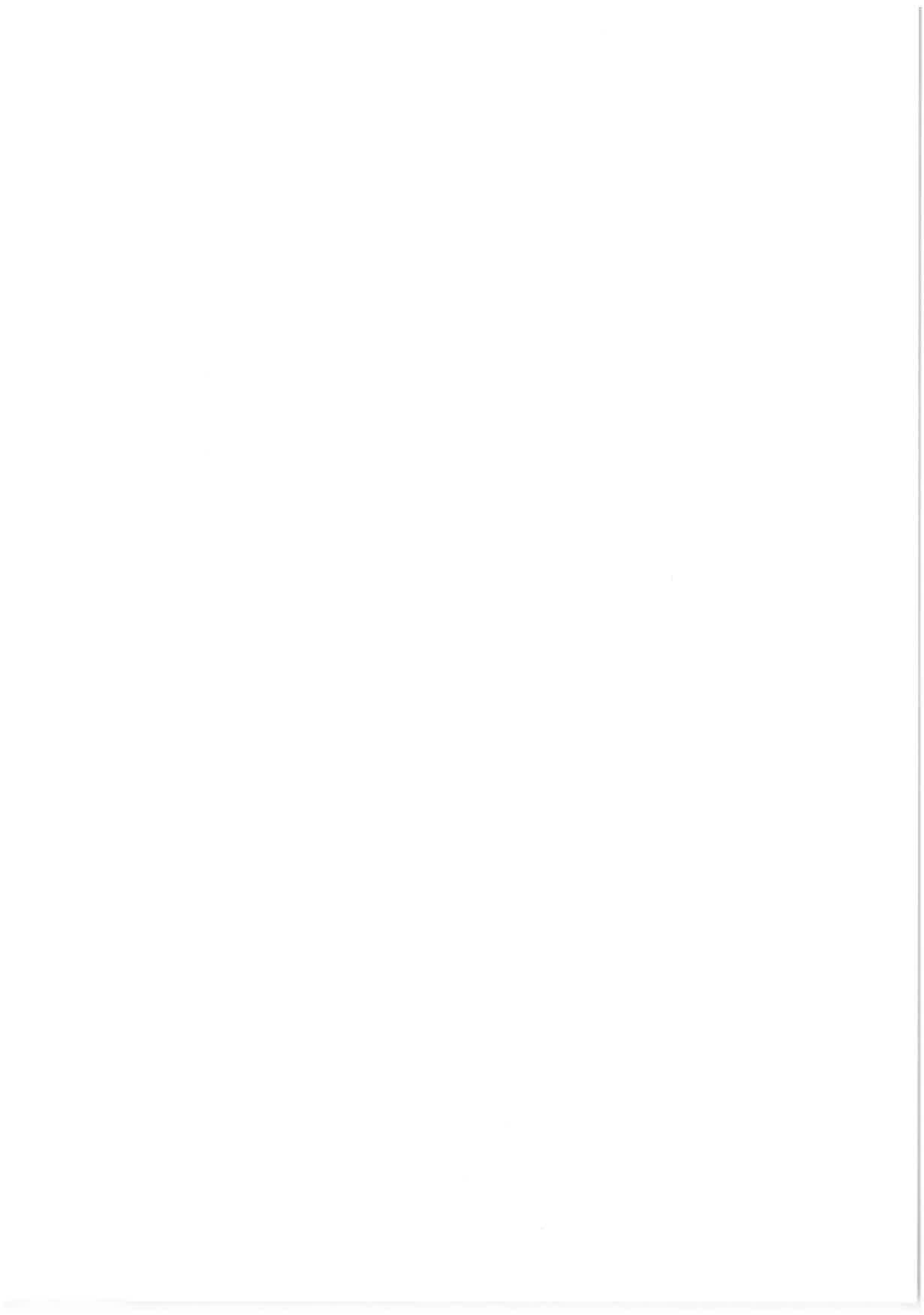
*potrebbe considerare conveniente, anche in questo momento di crisi, riconoscere per ogni alloggio realizzabile la somma di € 40.000,00, comprendendovi pertinenze e dotazioni obbligatorie (parcheggi pertinenziali, autorimesse ed ogni altro onere, comprese le demolizioni); ovvero: n. 14 alloggi x € 40.000,00 = € 560.000,00 (importo analogo a quello ottenuto in tabella). Al fine di dare ulteriori informazioni sulla consistenza del fabbricato, è stata calcolata la superficie lorda esistente mediante la digitalizzazione vettoriale della planimetria catastale; le risultanze sono le seguenti: Zona aule – mq 307, Zona interrata – mq 20, Scala e balcone – mq 37.*

RELAZIONE ESTIMATIVA "S.G.P. Srl"



## TABELLA RIASSUNTIVA

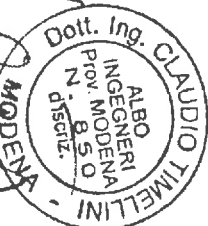
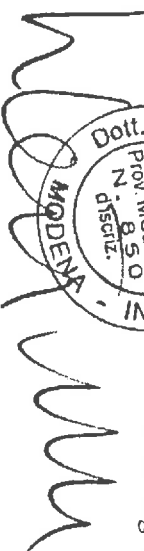
DESCRIZIONE		DIRITTO	Valutazione Tecnici "S.G.P. Srl"	Giugno 2014	Giudizio estimativo ing. TIMELLINI	Dicembre 2014
01						
02	Via Giordano, Sassuolo (MO) EX SCUOLA ELEM. "S.G. BOSCO"	Proprietà 1000/1000	€ 800.000,00		€ 570.000,00	
03						
04						
05						
06						
07						
A						
B						
C						



D					
E					
F					
H					
I					
L					
M					

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ed a conclusione delle analisi valutative (che si ripete attengono alla ipotesi di continuità di esercizio di "S.G.P. Srl" - cfr. nota in premessa) si sottoscrive il presente elaborato composto da 60 pagine, compresa quest'ultima.

Modena, il 21 gennaio 2015.

Dott. Ing. Claudio TIMELLINI

