

BOOK Immobiliare

Viale Muratori 277

Modena



“INVESTIRE IN IMMOBILI DI QUALITÀ E' UN PASSO INDISPENSABILE VERSO UNA
VITA PIÙ SODDISFACENTE E UN FUTURO PIÙ SOSTENIBILE”

CHI SIAMO

Siamo una società del Gruppo Gabetti, marchio storico Italiano con 75 anni di attività nel settore immobiliare, 75 anni che testimoniano la conoscenza del mercato e la capacità di adeguarsi ad esso sopravvivendo ai cambiamenti. Recrea è improntata alla riqualificazione del patrimonio immobiliare Italiano attività mai tanto attuale come in questo particolare momento di mercato guidati da un'Europa che detta la strada definendo date per riqualificare l'esistente adeguandolo alle nuove normative in tema di risparmio energetico . Recrea si muove in questo ambito con l'obiettivo della valorizzazione degli immobili senza perdere mai di vista l'importanza di preservarne gli aspetti culturali.



CONSERVAZIONE e INNOVAZIONE

Due parole che sono alla base del nostro obiettivo che è quello di migliorare sensibilmente la qualità della vita delle persone sviluppando servizi nell'ambito della sostenibilità.

Nel nostro Paese circa 2 milioni di edifici, su un totale di 12 milioni, sono in uno stato conservativo pessimo o mediocre, gli edifici residenziali in classe energetica G quindi quelli più energivori, sono circa 9 - 11 milioni; 6.911.180 sono gli edifici costruiti prima degli anni 70.

MISSION

Ricerchiamo e proponiamo ai nostri clienti immobili che abbiano determinate caratteristiche che possano contribuire al benessere delle persone in linea con lo stile di vita moderno. La qualità di un immobile non si misura solo in termini di metratura o prezzo; essa include diversi fattori che possono influenzare la nostra esperienza abitativa.

La posizione gioca un ruolo fondamentale, immobili situati in zone strategiche vicini a servizi essenziali e posizionati offrono un valore aggiunto che va oltre le caratteristiche fisiche. La nostra ricerca non si basa quindi esclusivamente sull'aspetto dimensionale della proprietà, ma anche e soprattutto sul contesto generale. Ampie zone giorno, cucine spaziose e comode, doppi servizi igienici e lavanderie sono alla base della nostra idea di casa. Presenza di balconi e spazi da adibire ad attività di smart working o di attività fisica.

PROCESSO DI QUALITA'

- Ricerca dell'Immobile
- Analisi delle sue caratteristiche
- Analisi della situazione condominiale
- Analisi Catastale
- Analisi Urbanistica
- Relazione Tecnica
- Definizione dell'Impresa edile
- Affiancamento Tecnico per l'acquirente
- Affiancamento da parte di rinomato partner locale nell'ambito dell'architettura di interni e arredamenti
- Processo di Vendita finale

La ricerca dell'immobile parte dall'analisi delle migliori zone della città dove poter vivere e crescere la propria famiglia. Individuate le zone si passa a indentificare le vie piu' importanti e gli edifici meglio edificati e mantenuti nel tempo. Si passa poi ad identificare le abitazioni e ad eseguire una stima commerciale utilizzando comparabili e compravenduti di zona per definire se la cifra richiesta è in linea con il valore medio di mercato.

Analisi delle caratteristiche Solo se le prime verifiche hanno un esito positivo allora si passa ad analizzare l'abitazione nello specifico con particolare attenzione a

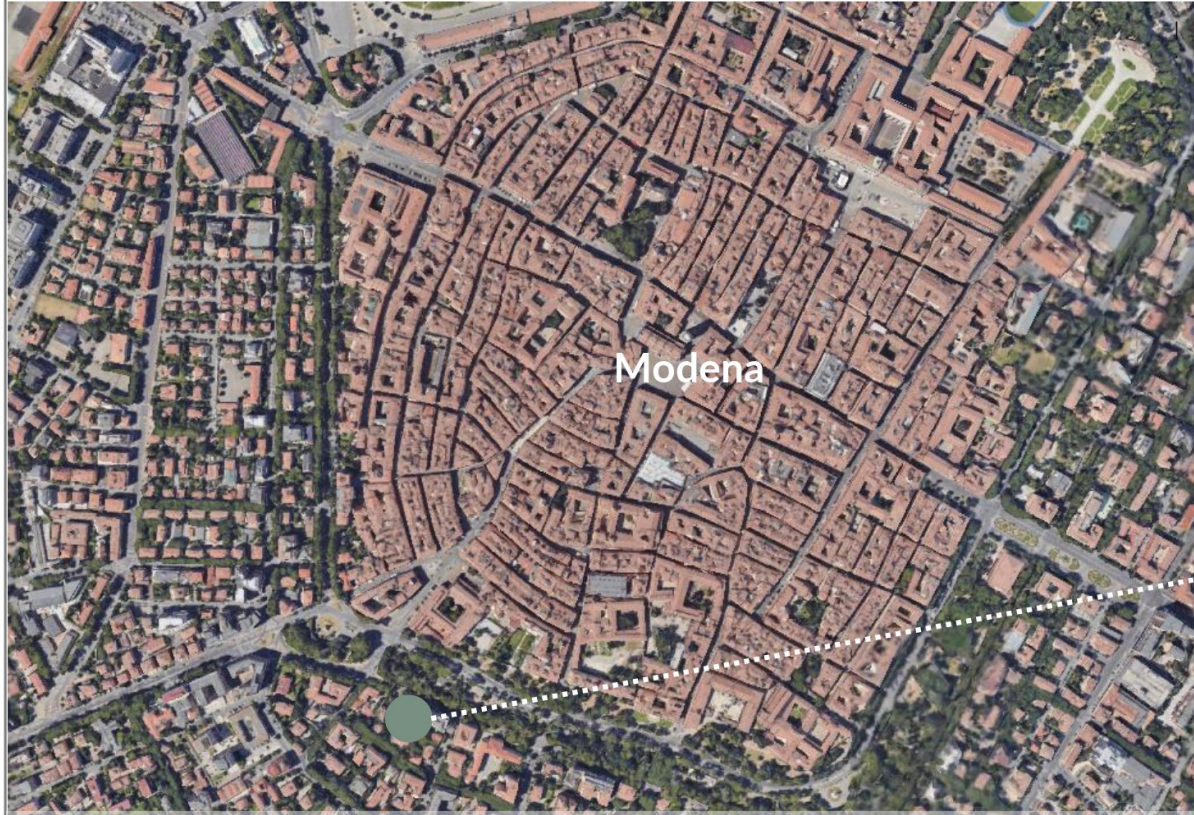
- Piano
- Presenza dell'ascensore
- Accessori quali balconi garage cantine soffitte e posti auto
- Manutenziona delle parti comuni
- Affacci
- Luminosità
- Esposizione

Il condominio Verifichiamo attentamente i consuntivi condominiali e le delibere al fine di constatare se vi siano lavori straordinari in procinto di essere deliberati o già deliberati. Verifichiamo l'eventuale situazione debitoria della proprietà facendoci rilasciare liberatoria dell'amministratore di condominio in tal senso. L'obiettivo è poter trasmettere al futuro acquirente dati certi sulla stato del condominio e serenità di acquisto

Regolarità Urbanistica Verifichiamo la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile eseguendo accesso agli atti presso il comune di competenza facendoci rilasciare al termine delle verifiche documentali la certificazione da tecnico incaricato da allegare all'atto di rogito. La procedura procede con l'invio degli atti di provenienza al notaio che esegue visure ipotecarie e accerta l'assenza di gravami o privilegi di terzi sull'immobile.

Relazione Tecnica Prima di procedere all'acquisto dell'immobile richiediamo allo studio tecnico una relazione che rappresenti lo stato di fatto, l'inquadramento urbanistico la presenza o meno di vincoli paesaggistici o architettonici. Nella relazione tecnica viene integrata anche l'evidenza delle pareti eventualmente rimosse o riposizionate. Lo studio della nuova disposizione degli ambienti vede affiancati gli architetti dello studio tecnico ai commerciali di Recrea con l'intento di realizzare abitazioni il piu' possibile in linea con le esigenze delle famiglie moderne.

L'IMMOBILE



Modena

UBICAZIONE

Indirizzo - Viale Muratori 277

Comune - Modena

Cap - 41124



RTP

PROGETTISTI

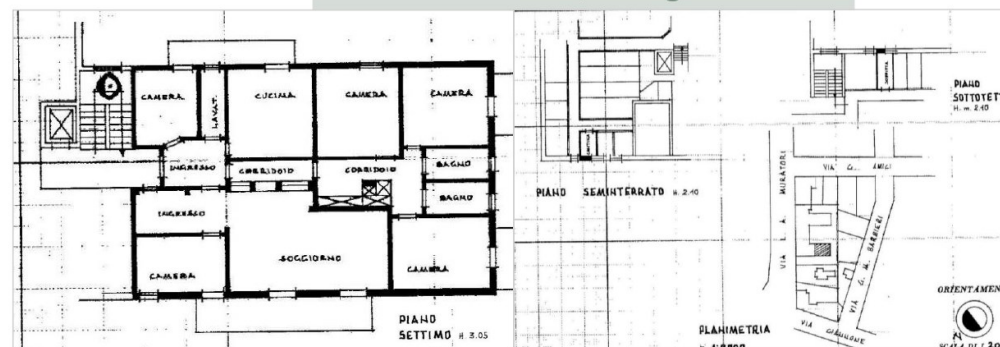
YUPPIES X SERVICES

COMMITTENTE

RECREA
TU Vendi. NOI RECREA.

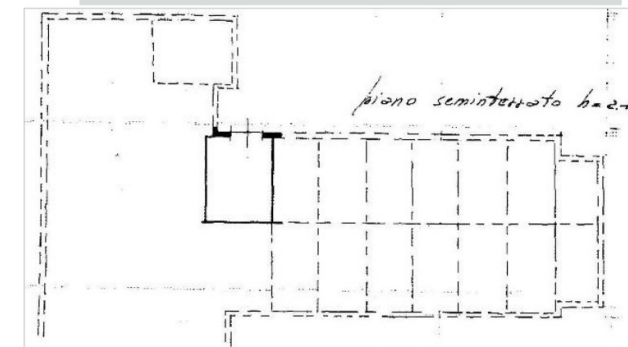
Inquadramento Territoriale

Foglio: 158, Particella:88,
Subalterno: 66, Categoria: A/2



Piano settimo (appartamento); piano seminterrato (cantina); piano sottotetto (soffitta)

Foglio: 158, Particella:88,
Subalterno: 109, Categoria: C/6



Piano seminterrato (garage)

Inquadramento Catastale

Lavori di manutenzione straordinaria -
Unità immobiliare sita in Viale Muratori n.277 Modena

101



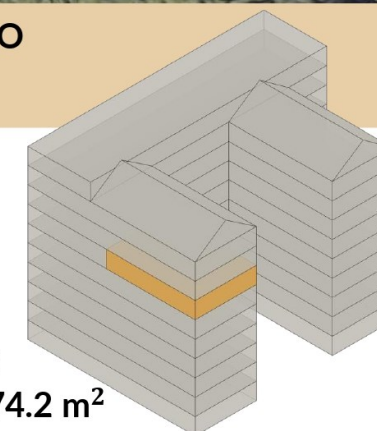
UNITA' IMMOBILIARE PRESSO CONDOMINIO SAN FRANCESCO VIALE MURATORI N. 277

OBIETTIVI:

- Adeguamento funzionale rispetto alle esigenze dei futuri di utenti
- Miglioramento confort ambientale e benessere indoor
- Adozione di tecnologie e materiali certificati

INTERVENTI PREVISTI:

- Ottimizzazione del layout interno
- Rifacimento e messa a norma impianto elettrico
- Rifacimento bagni e relativi impianti
- Sostituzione serramenti esterni
- Predisposizione impianto di climatizzazione
- Realizzazione nuova controsoffittatura
- Rifacimento pavimentazione interna



7° PIANO
AREA - 174.2 m²

FTB

PROGETTISTI

YUPPIES & SERVICES

COMMITTENTE

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

Lavori di manutenzione straordinaria -
Unità immobiliare sita in Viale Muratori n.277 Modena

201

SCHEDA SOPPRALUOGO

SCHEDA DI SOPRALLUOGO APPARTAMENTO

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Data del sopralluogo | 09/07/2024 |
| Indirizzo | Viale Muratori n.277 - Modena |

INFORMAZIONI GENERALI



| Informazione | Dettagli |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Tipologia di immobile | Appartamento |
| Stato | Abitabile, attualmente non in uso |
| Stato di conservazione | Medio |
| Piano | 7 |
| Superficie totale commerciale (mq) | 220,348 |
| Anno di costruzione | 1959-1963 |
| Ascensore | Presente |
| Posto auto/garage | Presente |
| Cantina | Presente |
| Soffitta | Presente |
| Numero di stanze | 7 |
| Numeri di bagni | 2 |

IMPIANTI



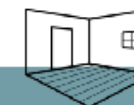
| Impianto | Condizioni |
|--------------------|--|
| Impianto elettrico | Da adeguare normativamente |
| Impianto Idraulico | Presente, stato di conservazione medio |
| Riscaldamento | Condominiale Radiatori con termovalvole |
| Climatizzazione | Assente |
| Impianto a gas | Presente |

SERRAMENTI



| Elemento | Dettagli |
|----------------------------------|-------------------------|
| Finestre e infissi esterni | Legno con vetro singolo |
| Stato finestre e infissi esterni | Scarso |
| Tipologia di oscurante | Tapparelle in legno |
| Stato Oscurante | Scarso |
| Infissi interni | Legno |
| Stato Infissi interni | Medio |

SPAZI INTERNI



| Ambienti | Dettagli |
|----------------------------|--|
| Zona Giorno | |
| Locali | Cucina indipendente, Soggiorno, Studio e doppio ingresso |
| Pavimentazione | Marmette, Parquet e Moquette |
| Stato pavimentazione | Medio |
| Pareti | Tinteggiatura, Carta da parati e Gres |
| Criticità rilevate | Nessuna |
| Zona Notte | |
| Locali | 4 camere |
| Pavimentazione | Marmette, Parquet e Linoleum |
| Stato pavimentazione | Medio |
| Pareti | Tinteggiatura e Carta da parati |
| Criticità rilevate | Macchia di umidità nel soffitto della camera padronale |
| Servizi (N.2 + lavanderia) | |
| Pavimentazione | Gres |
| Stato pavimentazione | Medio |
| Pareti | Gres |
| Criticità rilevate | Contatori da ricollocare |
| Stato dei sanitari | Da sostituire |
| Presenza Finestra | Sì |
| Connettivi | |
| Pavimentazione | Marmette |
| Stato pavimentazione | Medio |
| Pareti | Carta da parati, tinteggiatura |

SPAZI ESTERNI



| Elemento | Condizione |
|------------------------------|------------------------------|
| Stato Facciata dell'edificio | Medio |
| Stato Tetto | Non visionato |
| Stato Cortile/Giardino | Medio |
| Terrazzo/Balconi | |
| Stato pavimentazione | In corso di ristrutturazione |
| Stato ringhiera/parapetto | In corso di ristrutturazione |

NOTE

- Presenza di arredi fissi da rimuovere
- I serramenti non garantiscono un adeguato confort e microclima interno

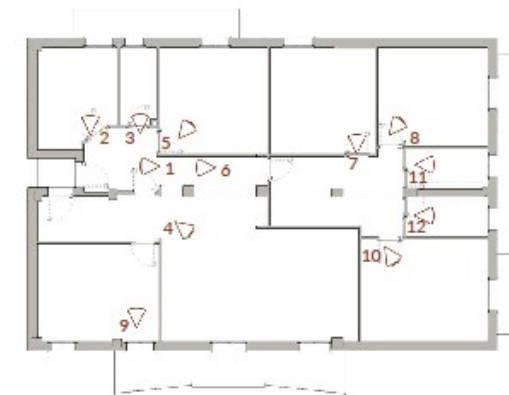
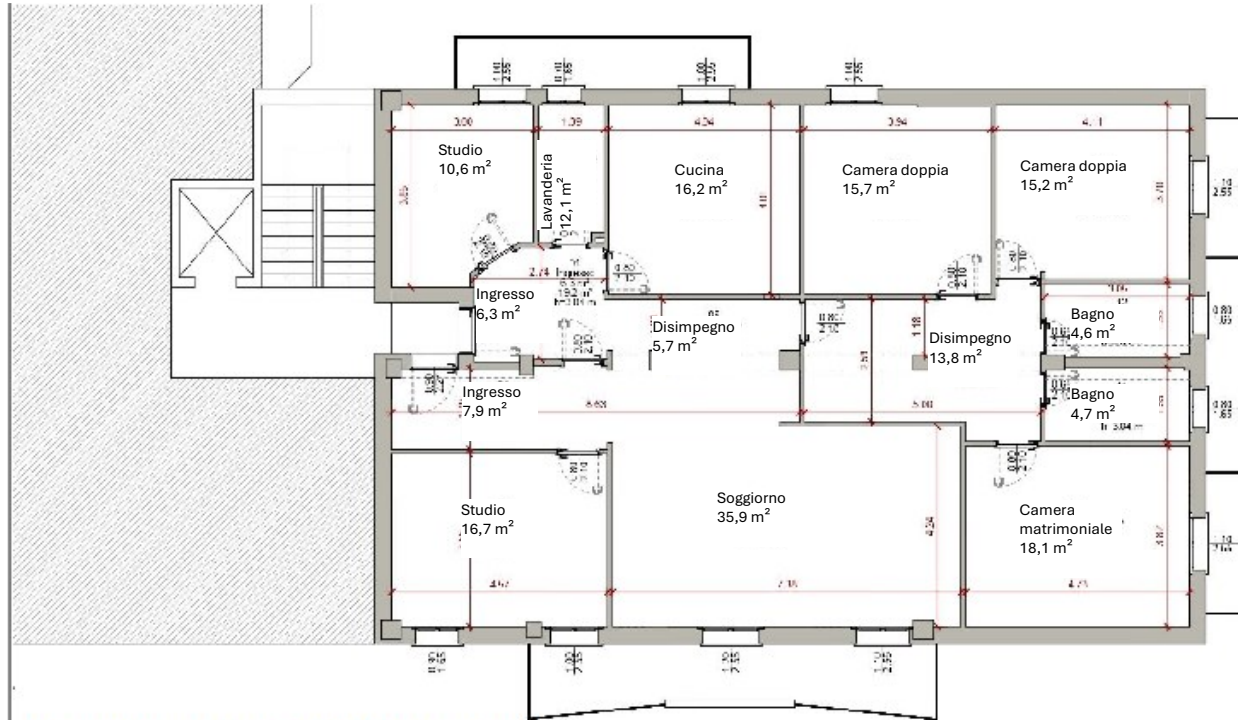
SPL

PROGETTISTI
YUPPIES SERVICES

COMMITTENTE
RECREA
TU VENGHI. NOI RECREA.

Lavori di manutenzione straordinaria -
Unità immobiliare sita in Viale Muratori n.277 Modena

001



Keymap • CONI FOTOGRAFICI

Pianta Piano Settimo • STATO DI FATTO

Scala 1:100



RTP

PROGETTISTI
YUPPIES SERVICES

COMMITTENTE
RECREA
TU VINCI, NOI RECREA.

Lavori di manutenzione straordinaria -
Unità immobiliare sita in Viale Muratori n.277 Modena

LAVORI IN CORSO



PROGETTO REALIZZATO



Calcolo Superficie REALE e COMMERCIALE

| Tipologia superficie | superficie mq | COEFFICIENTI |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Appartamenti | 196 | 1 |
| Box | 20 | 0,55 |
| Giardino camminamenti | / | 0,1 |
| Porticati e logge | / | 0,4 |
| Balconi | 25,84 | 0,3 |
| Terrazzi e lastrici | / | 0,4 |
| Soffitte | 15 | 0,3 |
| Mansarde | / | 0,4 |
| Cantine | 2,74 | 0,4 |
| Taverne | / | 0,5 |
| Tot. SUPERFICIE REALE (mq) | 259,580 | |
| Tot. SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | 220,348 | |



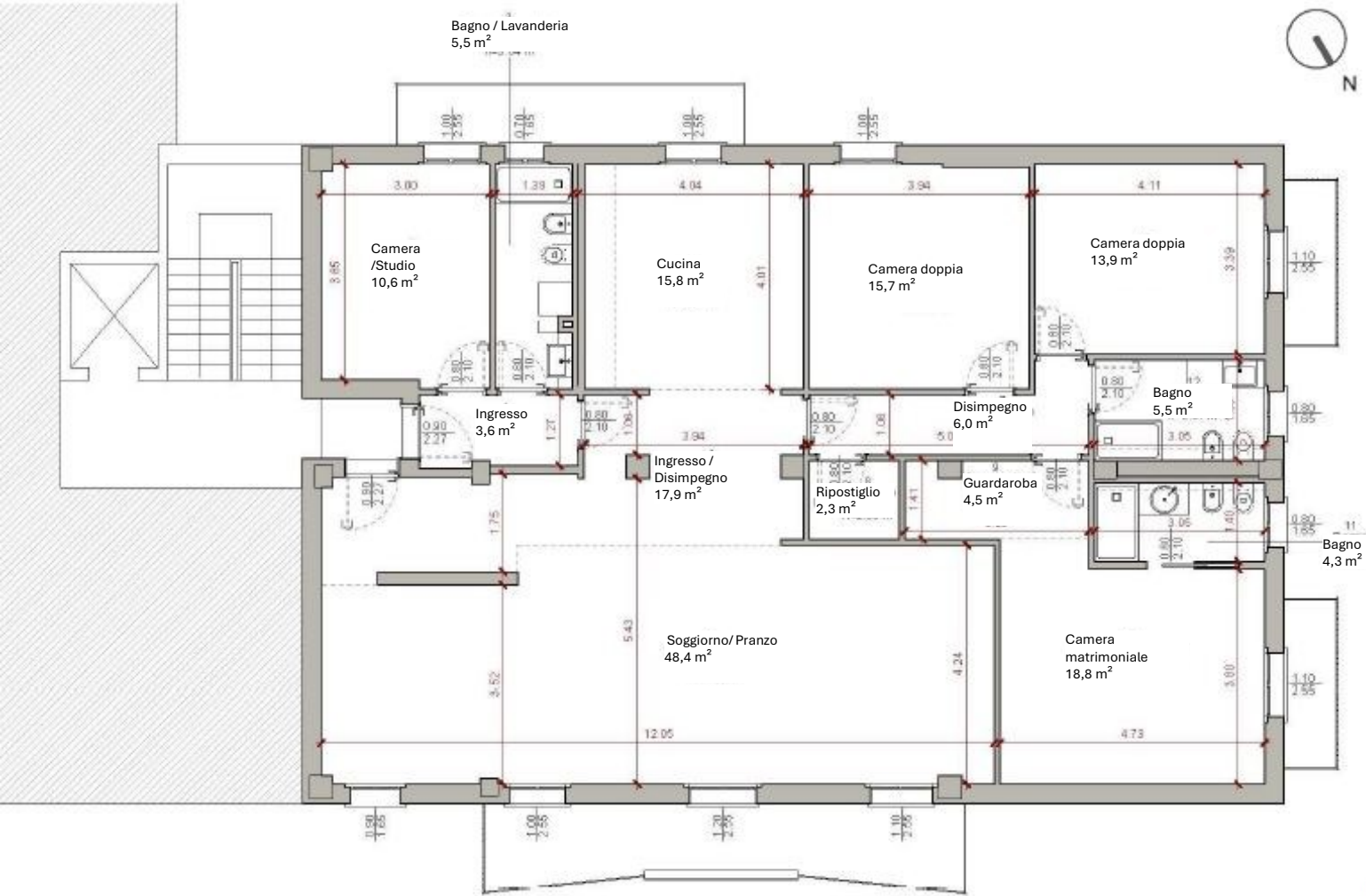
CONFORMITA' EDILIZIA

Per quanto concerne la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda all' Allegato 2 – ARE.

Si specifica che è conforme ai dati di identificazione catastatale e alle planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Dal reperimento dei titoli abilitativi a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Modena si rileva che la consistenza dell'immobile è conforme alle pratiche depositate e non presenta irregolarità costruttive. Si segnalano alcune lievi irregolarità eseguite in corso d'opera che rientrano nell'art. 19 bis della L.R. n.23/2004 e non comportano alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità.

AGGIORNAMENTO LAYOUT INTERNO









CAPITOLATO OPERE

PORTA D'INGRESSO



Serratura Motorizzata con 4 modalità di apertura: da tastiere, impronta digitale, rf cvar, chiave con cilindro europeo e 2 chiusure: automatica e con tasto
Kit accessori in alluminio argento completo di: limitatore di apertura, spioncino grandangolare, defender con anti-shock, cilindro europeo antibumping, maniglia, pomo e paraspifferi.

PAVIMENTO

ITALWOOD TRADING SRL
Via A. Santini, 66-68
00166 Roma
06-6693160 / 06-66183801 / Fax 06-6690148
info@italwoodtrading.it - www.italwoodtrading.it
CAP. SOCIALE € 1.425.000,00 I.V.
N° Iscrizione Registro Imprese di Roma 05217731008 - R.E.A. N° 863586



Scheda tecnica MINI PLANK 150

Posa consigliata: incollata
10 mm x 148/150 mm x 1000/1900 mm
Micro bisellato sui 4 lati
Legno nobile 3 mm nominali



Legno/Nome botanico: Rovere/Quercus Petraea

Descrizione: elemento per parquet a due strati, costituiti dallo strato di specie legnosa nobile e un sottostante supporto stabilizzante di multistrato variabile uniti tra loro con adesivo vinilico D3.

Tipo di prodotto: elemento per pavimentazioni di legno. Caratteristiche, valutazioni, conformità e marcatura CE per uso interno.

Norma UNI di riferimento: UNI EN 13489:2018

Marcatura CE: prodotto sottoposto a marcatura CE in conformità con la norma UNI EN 14342:2013

Certificazione della scelta: norma EN 13489:2018

| CARATTERISTICHE ESSENZIALI (Cfr nota a) | PRESTAZIONE (Cfr nota b) | Specifiche tecniche armonizzate (Cfr nota c) | DESCRIZIONE PRODOTTO | CLASSE D'ASPETTO |
|---|---|--|---|-------------------------------|
| Reazione al fuoco | DR - S1 | UNI EN 14342-2013 EN 13801-1 | ROVERE SPAZZOLATO NATURALE Lavorazione microbisellata | ● Prima ▲ Natura ■ Rustico fc |
| Emissione (Rilascio formaldeide) | E1 = 0,124 mg/m3aria | UNI EN 14342-2013 EN 717-1 | ROVERE SPAZZOLATO NATURALIZZATO Lavorazione microbisellata | ▲ Natura ■ Rustico fc |
| Emissione (contenuto) Penta Cloro Fenolo | < 5 ppm | UNI EN 14342-2013 CEN/TR 14823 | ROVERE SPAZZOLATO MIELATO Lavorazione microbisellata | ▲ Natura ■ Rustico fc |
| Sviluppo | NDP | NDP | ROVERE SPAZZOLATO NOCE Lavorazione microbisellata | ■ Rustico fc |
| Conducibilità termica | 0,096 W/mk | UNI EN 14342-2013 Interpolazione prospetto 2 EN ISO 10456:2007 | ROVERE SPAZZOLATO DECAPATO Lavorazione microbisellata | ■ Rustico fc |
| Durabilità ecologica | Classe 1 | UNI EN 14342-2013 EN 350-2:1996 | ROVERE SPAZZOLATO GRIGIO Lavorazione microbisellata | ■ Rustico fc |
| ROVERE PRELEVIGATO GREZZO Lavorazione microbisellata | | | | ■ Rustico fc |
| CARATTERISTICA TECNICA | VALORI MEDI RILEVATI IN LABORATORIO PROVE CATAS | * | | |
| Spessore del rivestimento | 57 micron (µm) | | | |
| Riflessione speculare | 11.5 Gloss | | | |
| Resistenza agli sbalzi di temperatura | 0 dopo 15 cicli | 0 dopo 15 cicli | | |
| Resistenza alla luce | 5 scala dei grigi | minimo 4 | | |
| Durezza matite | F | minimo 2B | | |
| Coefficiente di attrito | Gomma µ 0,68 su 0,40 | minimo 0,40 | | |
| Quadratura (adesione) | 0 | minore uguale a 1 | | |
| Resistenza alla graffiatura | 1.1 N | minimo 0,6 N | | |
| Resistenza all'abrasione | 80 giri | minimo 75 | | |
| Resistenza agli agenti chimici | Acqua distillata - 5 Detergente - 5 Acetone - 5 Etanolo - 5 Aceto - 5 Olio - 5 Caffè - 5 Ammoniaca - 5 | 4 su 5 4 su 5 4 su 5 4 su 5 4 su 5 4 su 5 4 su 5 4 su 5 | | |
| Sfregamento 30.000 cicli | Leggera lucidatura superficiale | | | |
| Tendenza a ritenere lo sporco | 4 | minimo 4 | | |
| Elasticità vernice | Cono 12 | 12 | | |

* Valori minimi norma 11622-1 per superci a base legno con ciclo di verniciatura per la media frequentazione

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

INFISSI



GreenEvolution FLEX garantisce finestre di altissima qualità;

I rinforzi in acciaio garantiscono una lunga durata e una garanzia di funzionamento Sicura e prolungata nel tempo.

Gli eccellenti valori di isolamento garantiscono un'elevata efficienza energetica

La moderna maniglia per finestre Toulon è realizzata in un design quadrato alla moda con materiali di alta qualità.

Utilizza la tecnologia antieffrazione brevettata SecuDorte.

Si tratta di una funzione di bloccaggio automatico sia in posizione chiusa che inclinata. La maniglia funziona secondo il principio « prima si preme- poi si gira».

PORTE INTERNE

- PORTE INTERNE

SIR 3.1 RLA Z13 405/Laccato Bianco

Telaio e coprifilo in MDF idrofugo

Spessore anta 40 mm.

Ferramenta cromata

Cerniere a scomparsa

Serratura magnetica

n. 9 Dimensioni standard 80x210cm anta a battente

n. 1 Dimensioni standard 80x210cm anta scorrevole interno muro



RIVESTIMENTI BAGNO

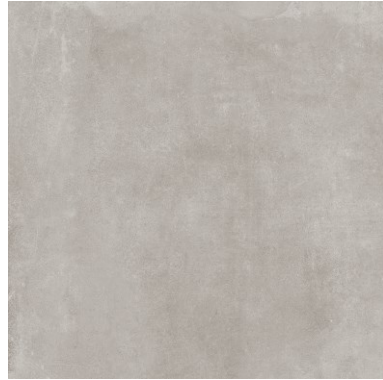
GLOCAL

GC 10



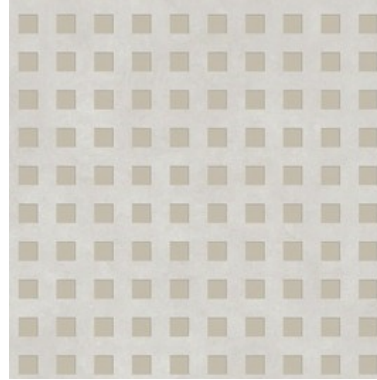
GLOCAL

GC 02



GLOCAL

Skin



MOTLEY

MT 01



RESTONE

RS 02



MIRAGE
INSPIRING BETTER LIVING

SANITARI

OCEANO.2

CM 58X36

WC filo-muro **SILENZIOSO**
scarico pavimento/parete
BTW WC floor-wall trap - Silent flush

kg 32

COD. **OC012**



WC SILENZIOSO
SILENT WC



RISPARMIO IDRICO 3 L
WATER SAVING 3 L



EN 997 **CE**

Copri wc slim soft-close
con sgancio rapido
Quick release
slim soft-close seat cover

COD. **OC007S**



A Curva tecnica ad "L" regolabile
Adjustable "L" pipe fitting
COD. **CTWCL**



B Curva tecnica regolabile OCEANO.2
OCEANO.2 Adjustable pipe fitting
COD. **CTWCO**



C Curva tecnica
Pipe fitting
COD. **CTWC**



Fissaggi in plastica
per WC e bidet
Plastic brackets for
BTW WC - bidet
COD. **FIX01**

ACCESSORI
ACCESSORIES

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

SANITARI

OCEANO.2

CM 58X36

Bidet monoforo con troppopieno
One tap hole BTW bidet with overflow

kg 27

COD. **OC003**



EN 14528 **CE**

ACCESSORI
ACCESSORIES

Piletta di scarico click-clack
con tappo in ceramica universale
Click-clack waste mechanism
with universal ceramic cover

COD. **CCNEW**



Fissaggi in plastica per WC e bidet
Plastic brackets for BTW WC - bidet
COD. **FIX01**

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

DOCCIA AQUA ROCK



Natura e tecnologia si incontrano.

La resina, unita a miscele minerali, garantisce piatti doccia ad elevate prestazioni tecniche.

I piatti doccia Weiss-stern sono stati progettati per rendere il bagno uno spazio piacevole e funzionale.

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

TERMOARREDO

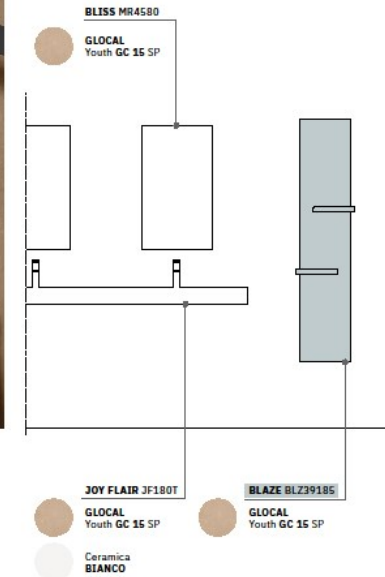


Bathmood
HOME design

> BLAZE

Termoarredo
Radiator

Termoarredi
Radiator



Ogni elemento della composizione può essere acquistato singolarmente o in abbinamento e personalizzato con i prodotti Mi.
Each element of the composition can be purchased individually or to match, and can be produced with all the Mirage®.

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

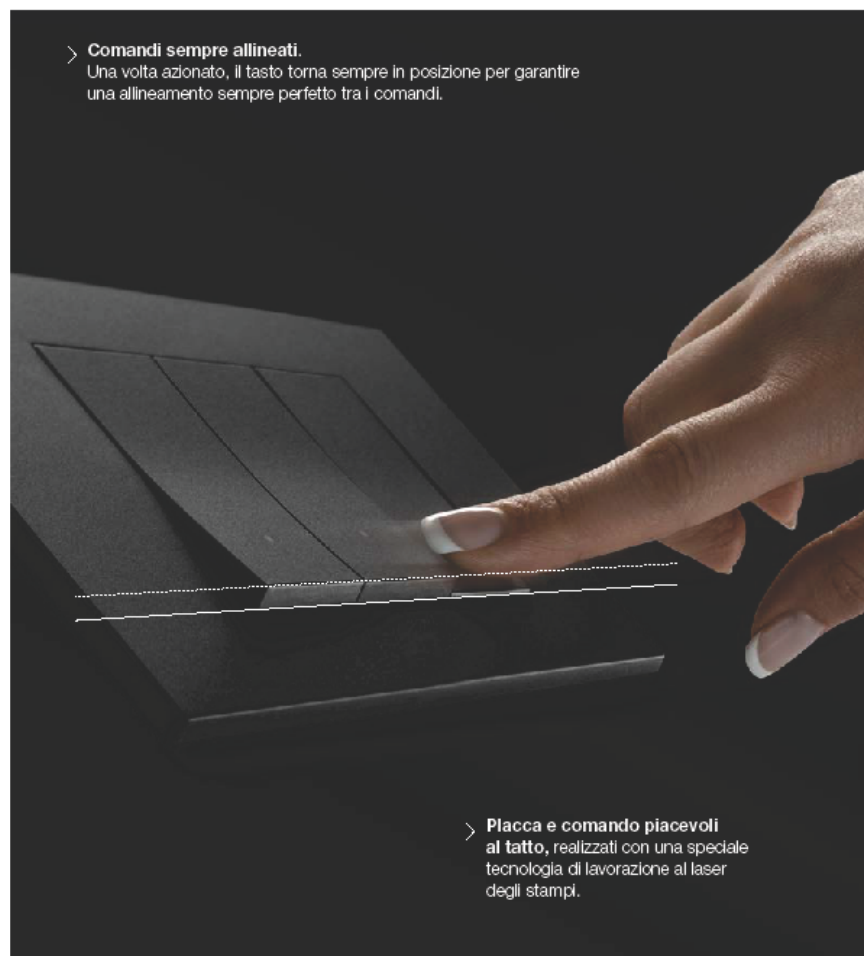
PLACCHE LUCI

LINEA



Comandi allineati

con tecnologia brevettata *in-line*.



> Comandi sempre allineati.

Una volta azionato, il tasto torna sempre in posizione per garantire una allineamento sempre perfetto tra i comandi.

> **Placca e comando piacevoli al tatto**, realizzati con una speciale tecnologia di lavorazione al laser degli stampi.

> **Profilo distintivo del tasto dall'ampiezza aumentata e dalla delicata curvatura** che rende intuitivo l'azionamento. Una morbida sporgenza che interrompe in modo elegante la continuità planare della superficie della placca.

> Dettaglio di luce.

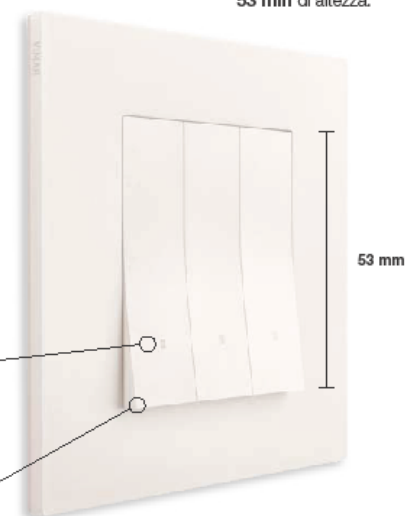
Il segno distintivo luminoso della retroilluminazione del comando, permette di identificare la funzione anche al buio.



Sporgenza del comando di soli 2,7 mm

> **Massima intuitività** della sporgenza del comando che può essere facilmente azionato grazie alla sua forma individuabile al tatto.

> Comandi di 53 mm di altezza.



Placca slanciata e sottile di soli 5,7 mm di spessore per tutti i materiali.

BREVETTATO VIMAR

- **Tecnologia in-line** che mantiene i comandi sempre perfettamente allineati, anche dopo molti azionamenti.
- **Nuovo cinematismo del comando** preciso e silenzioso attivabile con una minima pressione e la sporgenza del comando è ridotta.

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

PLACCHE LUCI

LINEA



Linea, un esempio virtuoso di processi produttivi a basso impatto ambientale

Certifichiamo il nostro impegno verso la sostenibilità ambientale, economica e sociale. La serie Linea è un esempio virtuoso: Linea **sostituisce il 70% delle plastiche tradizionali derivate da fonti fossili con plastiche da fonti rinnovabili e riciclate** e grazie anche all'ottimizzazione dei processi produttivi, alla gestione efficiente delle volumetrie di prodotti e all'utilizzo di packaging ecosostenibili certificati FSC, **riduce le emissioni di CO₂ equivalente prodotta di oltre l'80%**, con un risparmio di oltre 500 tonnellate di CO₂ equivalente all'anno.

-80% 
di emissioni CO₂ eq.



> 500

risparmio di oltre 500 tonnellate di CO₂ equivalente all'anno.

97%



della produzione contiene plastiche da fonti rinnovabili e riciclate provenienti da una filiera certificata ISCC PLUS (bilancio di massa, la quota certificata varia per i diversi prodotti), contribuendo a diminuire significativamente l'impatto ambientale.

70%

delle plastiche tradizionali derivanti da fonti fossili sono sostituite da plastiche derivanti da fonti rinnovabili.

RECREA
TU VENDI. NOI RECREA.

Arredatore Recrea pone a disposizione del futuro acquirente una consulenza gratuita con un arredatore in grado di fornire i giusti consigli sul tipo di arredamento e sulla sua corretta disposizione all'interno degli ambienti

Studio Tecnico Il cliente Recrea potrà essere affiancato dallo studio di ingegneria che ha progettato la riqualificazione dell'immobile al fine di valutare o approfondire le scelte divisorie degli ambienti interni alle abitazioni.

