

# BOOK Immobiliare

Viale Muratori 277  
Modena



“INVESTIRE IN IMMOBILI DI QUALITÁ E' UN PASSO INDISPENSABILE VERSO UNA  
VITA PIÙ SODDISFANCIENTE 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 identificare 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
- Manutenzione 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 più possibile in linea con le esigenze delle famiglie moderne.

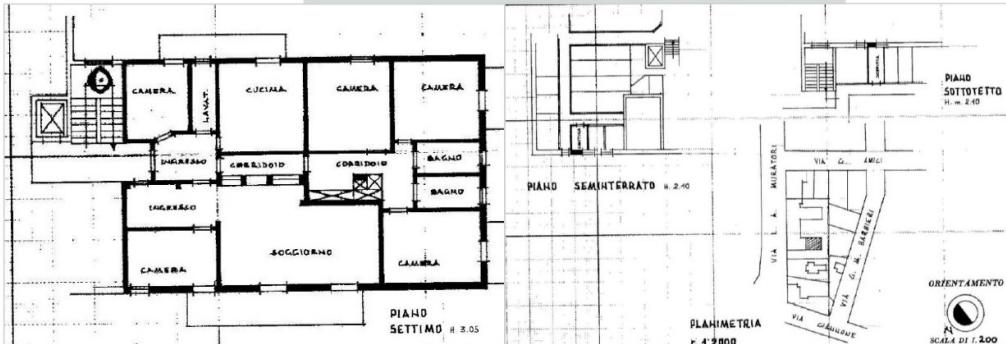
# L'IMMOBILE



Inquadramento Territoriale

Foglio: 158, Particella:88,

Subalterno: 66, Categoria: A/2



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

Inquadramento Catastale

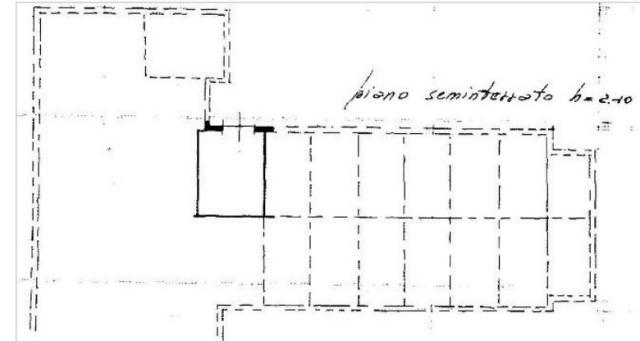
## UBICAZIONE

Indirizzo - Viale Muratori 277  
 Comune - Modena  
 Cap - 41124



Foglio: 158, Particella:88,

Subalterno: 109, Categoria: C/6



Piano seminterrato (garage)

RTP

YUPPIES SERVICES  
PROGETTISTIRECREA  
TU VENDI NOI RECREA.Lavori di manutenzione straordinaria -  
Unità immobiliare sita in Viale Muratori n.277 Modena

101



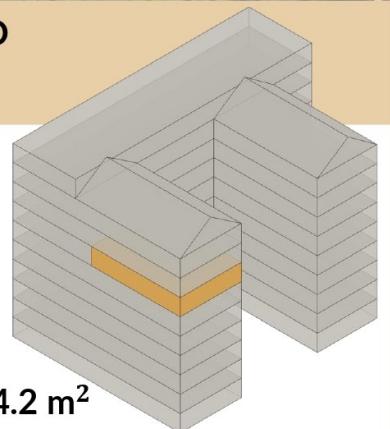
#### OBIETTIVI :

- 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 m<sup>2</sup>**



## SCHEDA SOPRALLUOGO

## 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

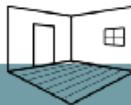
Ambienti	Dettagli
Zona Giorno	
Locali	Cucina indipendente, Soggiorno, Studio e doppio ingresso
Pavimentazione	Marmette, Parquet e Moquette
Stato pavimentazione	Medio
Pareti	Tinteggiatura, Carta da parati e Gres
Criticità rilevate	Nessuna
Zona Notte	
Locali	4 camere
Pavimentazione	Marmette, Parquet e 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	Si
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



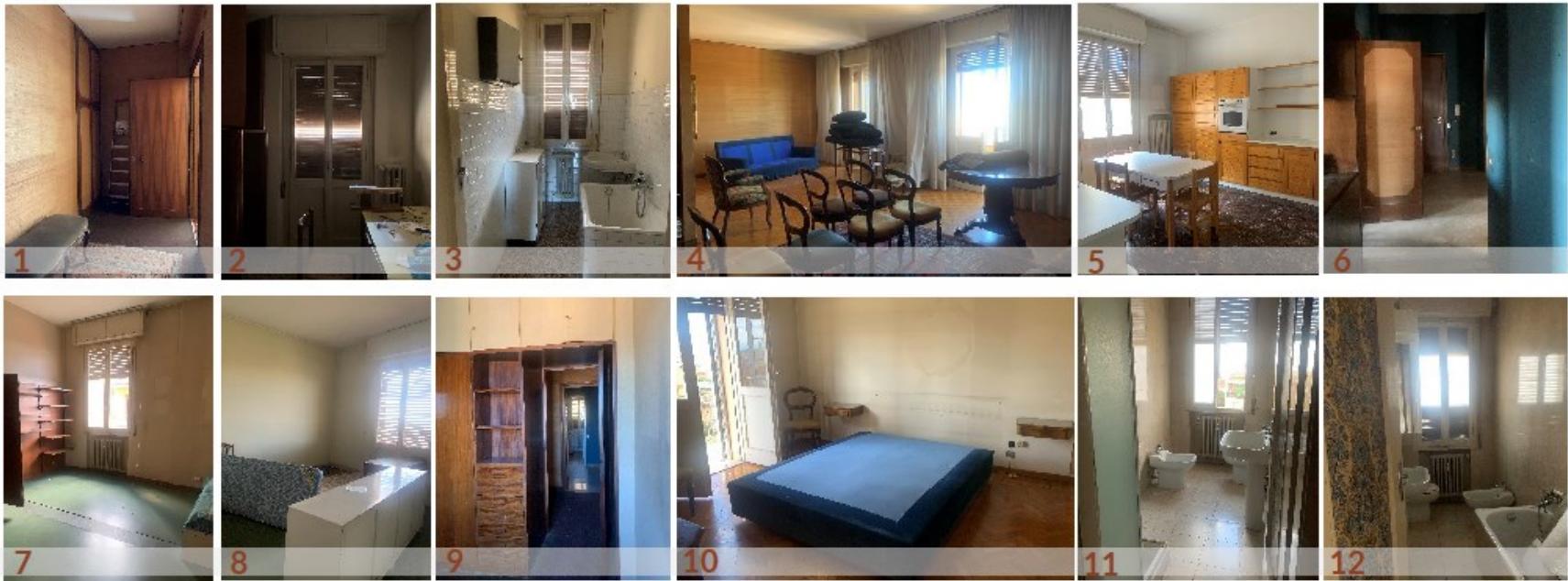
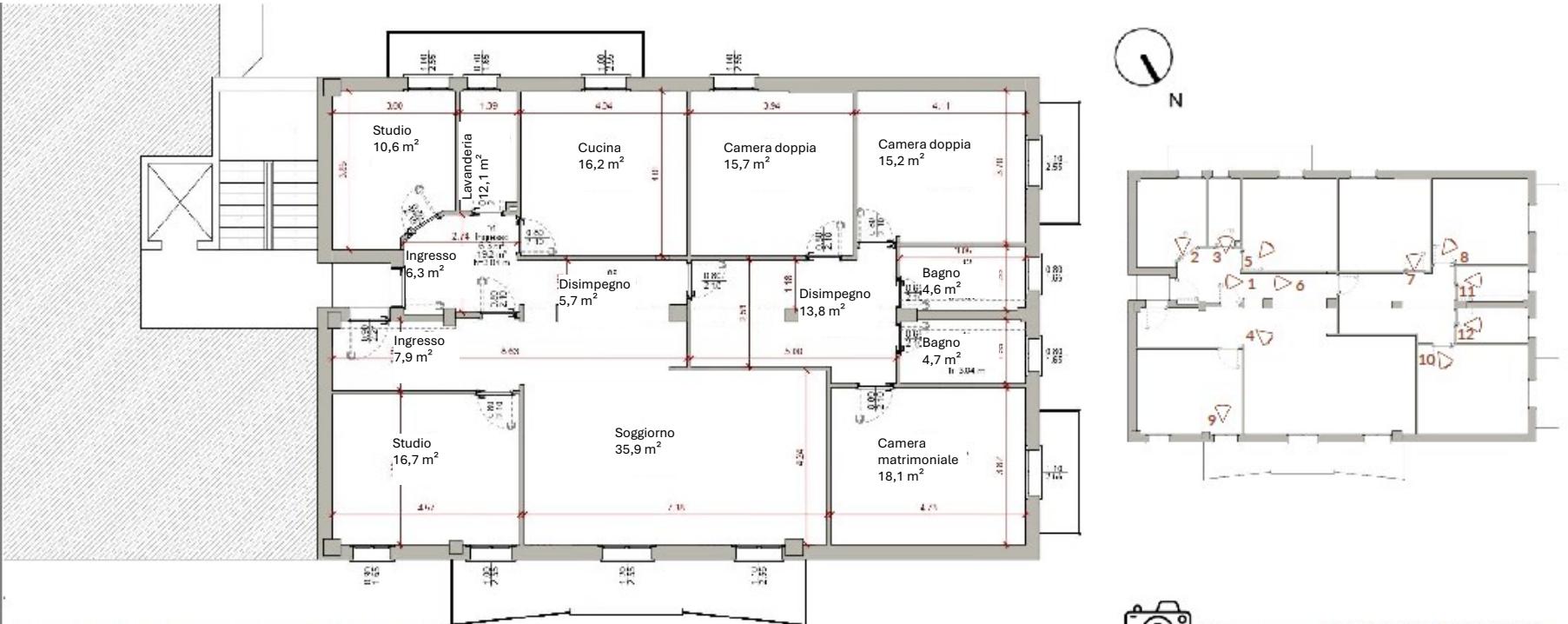
SPL

PROGETTISTI  
YUPPIES SERVICES

RECREA  
TUO VENDI, NOI RICREATA.  
COMMITTENTE

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

001



# 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
<b>Tot. SUPERFICIE REALE (mq)</b>	<b>259,580</b>	
<b>Tot. SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>	<b>220,348</b>	



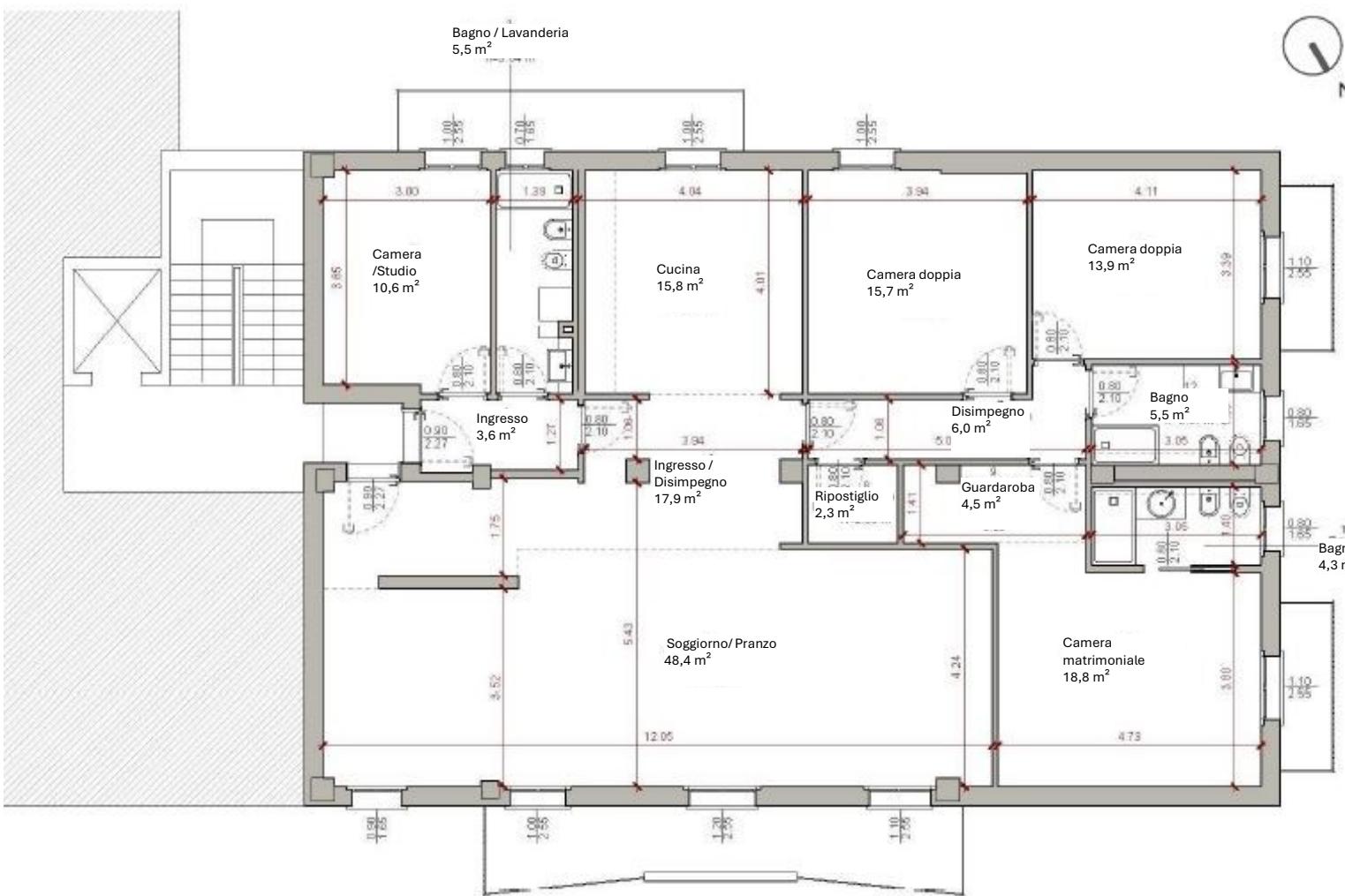
### CONFORMITA' EDILIZIA

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 card, 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. Sammarco, 66-68  
00166 Roma  
06-6693160 / 06-66189301 / Fax 06-6690148  
Info: [www.italwoodtrading.it](http://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 armonizzata (Cfr nota c)	DESCRIZIONE PRODOTTO	CLASSE D'ASpetto
Reazione al fuoco	DR - S1	UNI EN 14342-2013 EN 13501-1	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 CENTR 14623	ROVERE SPAZZOLATO MIELATO Lavorazione microbisellata	▲ Natura ■ Rustico fc
Solvosità	NDP	NDP	ROVERE SPAZZOLATO NOCE Lavorazione microbisellata	■ Rustico fc
Conduttività termica	0,098 W/mK	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
CARATTERISTICA TECNICA				
VALORI MEDI RISCONTRATI IN LABORATORIO PROVE CATAS				
Spessore del rivestimento	57 micron (μm)		ROVERE PRELEVIGATO GREZZO Lavorazione microbisellata	■ Rustico fc
Riflessione speculare	11,5 Gloss			
Resistenza agli sbalzi di temperatura	0 dopo 15 cicli	0 dopo 15 cicli		
Resistenza alla luce	5 scala del grigi	minimo 4		
Durezza matite	F	minimo 2B		
Coefficiente di attrito	Gomma μ 0,68 su 0,40	minimo 0,40		
Quadrattatura (adesione)	0	minore uguale a 1		
Resistenza alla graffitatura	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 Etilenoglicole - 5 Aceto - 5 Olio - 5 Caffè - 5 Ammoniaca - 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».

**RECREA**  
TU VENDI. NOI RECREA.

# 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

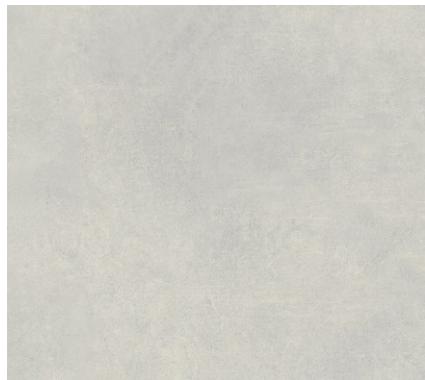


**RECREA**  
TU VENDI. NOI RECREA.

# RIVESTIMENTI BAGNO

GLOCAL

GC 10



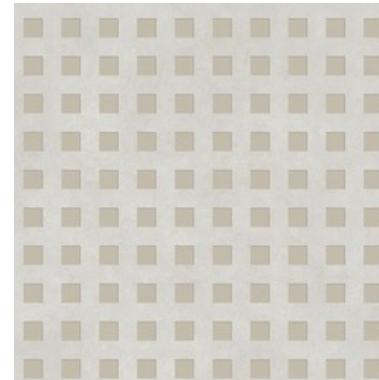
GLOCAL

GC 02



GLOCAL

Skin



MOTLEY

MT 01



RESTONE

RS 02



**MIRAGE**  
INSPIRING BETTER LIVING

**RECREA**  
TU VENDI. NOI RECREA.

# 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

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

**RECREA**  
TU VENDI. NOI RECREA.

## SANITARI

## OCEANO.2

CM 58X36

Bidet monoforo con troppopieno  
One tap hole BTW bidet with overflow

kg 27

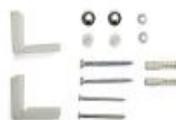
COD. OC003



EN 14528 CE

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

ACCESSORI  
ACCESSORIES

**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.

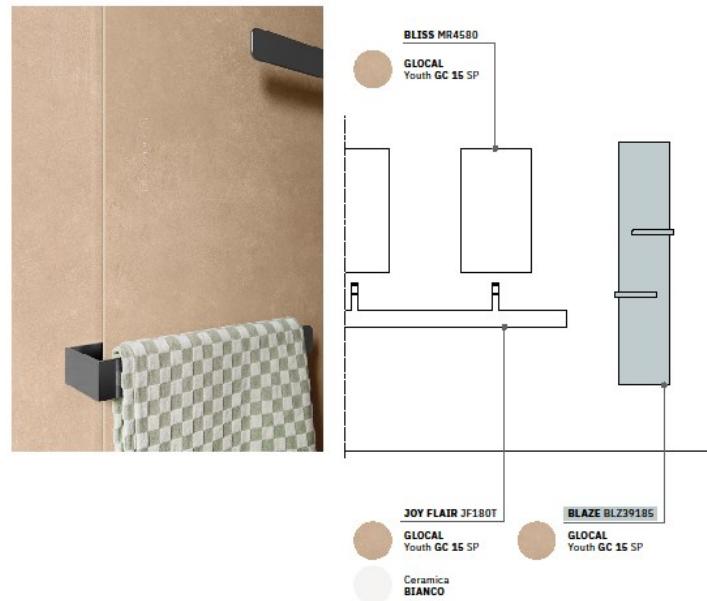
# TERMOARREDO



Bathmood  
HOME design

## > BLAZE

Termostato  
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

 VIMAR

## Comandi allineati

con tecnologia brevettata *in-line*.



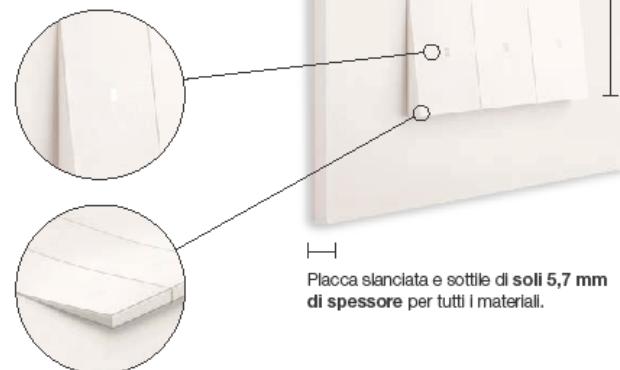
› **Comandi sempre allineati.**

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.

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



**-80%**   
di emissioni CO<sub>2</sub> eq.



 **VIMAR**

## 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 CO<sub>2</sub> equivalente prodotta di oltre l'80%**, con un risparmio di oltre 500 tonnellate di CO<sub>2</sub> equivalente all'anno.



**> 500**

risparmio di oltre 500 tonnellate di CO<sub>2</sub> 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.

