Allegato E

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

SGT Studio Geometri Topografi
di Piccinini Gianferrari e Rizzi associati

Perizia asseverata attestante il più probabile valore di mercato di beni oggetto di permuta

Il sottoscritto Rizzi Geom. Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT – Studio Geometri Topografi di Piccinini, Gianferrari e Rizzi Associati" in Reggio nell'Emilia via Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212, fax. 0522516977, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G,

Avendo ricevuto formale incarico

in data 20.07.2018, per la redazione di una perizia attestante il più probabile valore di mercato alla data odierna, ai fini della permuta tra Unieco s.c.r.l. e Bianchini Legnami s.r.l., dei lotti di terreno edificabile posti all'interno del PUA denominato ZIPT 2 Scheda 1, in comune di Bagnolo in Piano (RE) così di seguito identificati:

Proprietà Unieco S.c.r.l. mappali in piena proprietà che identificano il lotto n. 3 e n. 4 parte al Catasto dei Terreni di Bagnolo in Piano al foglio n. 31 mappali 462 parte, 463, 472 e 475;

Proprietà Bianchini Legnami S.r.l. mappali in piena proprietà che identificano il lotto n. 14 al Catasto dei Terreni di Bagnolo in Piano al foglio n. 31 mappali 454 e 491;

- con esonero dall'effettuare le verifiche comprovanti la conformità urbanistica e catastale delle predette unità immobiliari rispetto a quanto riscontrato,
- a seguito del sopralluogo effettuato in data 19.07.2018, dove ha potuto verificare il contesto e lo stato dei luoghi nel quale sono ubicati i cespiti in perizia, lo stato manutentivo degli stessi e il loro attuale utilizzo,
- avendo conferito con operatori specializzati del settore immobiliare di Bagnolo in Piano, al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per lotti comparabili a quelli in oggetto,
- esperite tutte le dovute ricerche catastali ed urbanistiche,
- verificato i dati progettuali forniti dalla committenza, impiegati i criteri di valutazione ritenuti più idonei,

Tutto ciò premesso e precisato

Il sottoscritto **ATTESTA** la valutazione complessiva dei beni immobili, secondo lo schema riassuntivo di seguito riportato:

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

CESPITI OGGETTO DELLA PERMUTA

Proprietà Unieco s.c.r.l.	Proprietà Bianchini Legnami s.r.l.
Descrizione sommaria dei cespite proposti in permuta	
Cespite composto da: **Lotto edificabile n. 3** con destinazione "Artigianale-Industriale" di superficie fondiaria pari a 11.563,00 mq e superficie utile pari a 4.521,63 mq; **Lotto edificabile n. 4 parte** con destinazione "Artigianale-Industriale" di superficie fondiaria pari a 2.675,00 mq e superficie utile pari a 2.426,02 mq;	Cespite composto da: **Lotto edificabile n. 14** con destinazione "Artigianale-Industriale" di superficie fondiaria pari a 11.563,00 mq e superficie utile pari a 6.947,65 mq;
Identificazione e Valutazione dei Cespiti oggetto della Permuta	
Ubicazione	**Ubicazione**
Bagnolo in Piano	Bagnolo in Piano
Via Fratelli Gibertoni	Via Fratelli Gibertoni

Identificativi Catastali

Lotto	Foglio	Mappale	Superficie		Superficie		Mappale	Foglio	Lotto
3	31	463	Mq	7.614,00	10.965,00	Mq	454	31	14
	31	472	Mq	389,00					
	31	475	Mq	885,00	598,00	Mq	491	31	
4 Parte*	31	462 Parte	Mq	2.675,00					
Superficie Fondiaria			Mq	**11.563,00**	**11.563,00**	Mq	**Superficie Fondiaria**		
Lotto			**Diritti Edificatori**		**Diritti Edificatori**		**Lotto**		
3			Mq	4.521,63	6.947,65	Mq	14		
4 Parte			Mq	2.426,02					
Superficie Utile			Mq	**6947,65**	**6.947,65**	Mq	Superficie Utile		
Valutazione			**€**	**395.000,00**	**395.000,00**	**€**	**Valutazione**		

Osservazioni	Osservazioni
** il mappale 462 individua, come da progetto, il lotto n. 4 con Superficie Fondiaria pari a mq 7.249,00 e Superficie Utile pari a mq 3.717,35;* ***rientra nella permuta solo parzialmente****, ovvero concorre alla formazione di un nuovo lotto, assieme ai mappali 463,472 e 475 che individuano il lotto n. 3, con Superficie Fondiaria pari a mq 11.563,00 e Superficie Utile paria a 6.947,65 equivalente al lotto n. 14.* *Il sottoscritto sottolinea la necessità di procedere alla stesura del frazionamento atto ad individuare la porzione del lotto n.4 rientrante nella permuta.*	*Nessuna osservazione.*

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

DATI CATASTALI E PROVENIENZA PROPRIETÀ BIANCHINI LEGNAMI S.R.L

I beni risultano catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Emilia nel seguente modo:

Catasto dei terreni di Bagnolo in Piano

Tipologia del bene	Dati identificativi			Dati di classamento								
	Fg.	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Deduzione	Reddito	
											Dominicale	Agrario
Lotti edificabili	31	454		-	Seminativo	2	01	09	65	BQB; DN4R	Euro 75,12	Euro 96,27
		491		-	Prato Irrig. Ar.	2	00	05	98	BQB; DN4R	Euro 6,02	Euro 4,79

Ditta Intestata:

BIANCHINI LEGNAMI S.R.L per l'intera piena proprietà **C.F. 01138530355**

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta **BIANCHINI LEGNAMI S.R.L.** a seguito di:

a) Fusione di società per incorporazione con atto a ministero Dr. Bertacchini Gian Marco del 11.11.2016 Rep. 16.365 in atti dal 18.11.2016;

Note:

I beni immobili in perizia vengono considerati così come pervenuti all'attuale proprietà, con oneri, vincoli, pesi e servitù come da atti di provenienza e quelli precedentemente stipulati, considerata la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche.

DATI CATASTALI E PROVENIENZA PROPRIETÀ UNIECO SOC COOP

I beni risultano catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Emilia nel seguente modo:

Catasto dei terreni di Bagnolo in Piano

Tipologia del bene	Dati identificativi			Dati di classamento								
	Fg.	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Deduzione	Reddito	
											Dominicale	Agrario
Lotti edificabili	31	462		-	Seminativo	2	00	72	49	BQB; DN4R	Euro 49,66	Euro 63,64
		463		-	Seminativo	2	00	76	14	BQB; DN4R	Euro 52,16	Euro 66,85
		472		-	Prato Irrig.	2	00	03	89	BQB; DN4R;IQ4A	Euro 3,06	Euro 2,81
		475		-	Prato Irrig.	2	00	08	85	BQB; DN4R;IQ4A	Euro 6,96	Euro 6,40

Ditta Intestata:

UNIECO SOC COOP per l'intera piena proprietà **C.F. 00301010351**

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta **UNIECO SOC COOP** a seguito di:

a) Divisione con atto a ministero Dr. Zanichelli Luigi del 30.11.2011 Rep. 17.014 in atti dal 28.12.2011;

Note:

I beni immobili in perizia vengono considerati così come pervenuti all'attuale proprietà, con oneri, vincoli, pesi e servitù come da atti di provenienza e quelli precedentemente stipulati, considerata la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche.

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

DESCRIZIONE

Le aree in oggetto, con destinazione produttiva, costituiscono parte del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "ZIPT 2-Scheda 1", definito dal RUE vigente come "AP3 - Sub Ambiti per attività produttive del previgente PRG con P.U.A. approvato" e regolato dall'Art.36.3 delle Norme tecniche di Attuazione del comune di Bagnolo in Piano (RE). Geograficamente ubicate a sud del centro storico cittadino e ricomprese all'interno del quadrilatero descritto dall'andamento di via Fratelli Gibertoni, Via Europa, variante al tracciato storico della strada Provinciale n.3 Reggio Emilia-Novellara, dal Canale di Bonifica "Reggio III" e dal Piano particolareggiato in fase di attuazione ZIRT 3.1 con destinazione residenziale. Il comparto nel suo complesso, per quanto desunto dai dati progettuali forniti dalla committenza, sviluppa le seguenti consistenze:

S.T. Superficie territoriale	mq	173.086,93
S.F. Superficie fondiaria	mq	108.849,41
S.U. Superficie utile	mq	60.580,42
V.P. Verde pubblico	mq	41.926,08
Viabilità di comparto (strade, marciapiedi e parcheggi)	mq	20.338,28

Ai fini della valorizzazione complessiva dell'area, risulta, approvato e convenzionato il progetto di piano che ha portato all'attuale ripartizione funzionale della stessa e, licenziato/autorizzato dal Comune di Bagnolo in Piano, il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tuttavia, all'insorgere della crisi del mercato immobiliare, gli attuatori del comparto non hanno dato seguito a quanto previsto dai diritti edificatori acquisiti a conclusione dell'iter burocratico.

Oggetto della presente, sono i cespiti di seguito individuati:

Proprietà Unieco S.c.r.l.

mappali in piena proprietà che identificano il lotto n. 3 e parte del lotto n. 4, solo parzialmente identificati catastalmente (il lotto n. 4 attualmente consta di superfici fondiaria e utile superiori), non urbanizzati si presentano con le caratteristiche di terreno naturale, attualmente mantenuti a seminativo e condotti in economia, scoperti, conformazione regolare non definiti e delimitati;

Proprietà Bianchini Legnami S.r.l.

mappali in piena proprietà che identificano il lotto n. 14, catastalmente identificato, non urbanizzato si presenta con le caratteristiche di terreno naturale, attualmente mantenuto a seminativo e condotto in economia, scoperto, conformazione regolare non definito e delimitato;

Stato occupazionale LIBERI	**Stato manutentivo e conservativo NORMALE**	**Stato lotti edificabili NON URBANIZZATI**

CONSISTENZA DEI CESPITI IN VALUTAZIONE IN PROPRIETÀ UNIECO S.C.R.L.

Per quanto desunto dalle cartografie catastali recuperate e per quanto indicato nel progetto di piano la consistenza del terreno in valutazione risulta come da schema sotto riportato:

Mappale	Superficie Fondiaria		Lotto	Destinazione d'uso	Superficie Utile	
463	mq	7.614,00	3	Artigianale-industriale	mq	4.521,63
472	mq	389,00				
475	mq	885,00				
462 parte*	mq	2.675,00	4 parte	Artigianale-industriale	mq	2.426,02
Superficie lotto	**mq**	**11.563,00**	**Consistenze complessive**		**mq**	**6.947,65**

CONSISTENZA DEI CESPITI IN VALUTAZIONE IN PROPRIETÀ BIANCHINI LEGNAMI S.R.L.

Per quanto desunto dalle cartografie catastali recuperate e per quanto indicato nel progetto di piano la consistenza del terreno in valutazione risulta come da schema sotto riportato:

Mappale	Superficie Fondiaria		Lotto	Destinazione d'uso	Superficie Utile	
454	mq	10.965,00	14	Artigianale-industriale	mq	6.947,65
491	mq	598,00				
Superficie lotto	**mq**	**11.563,00**	**Consistenze complessive**		**mq**	**6.947,65**

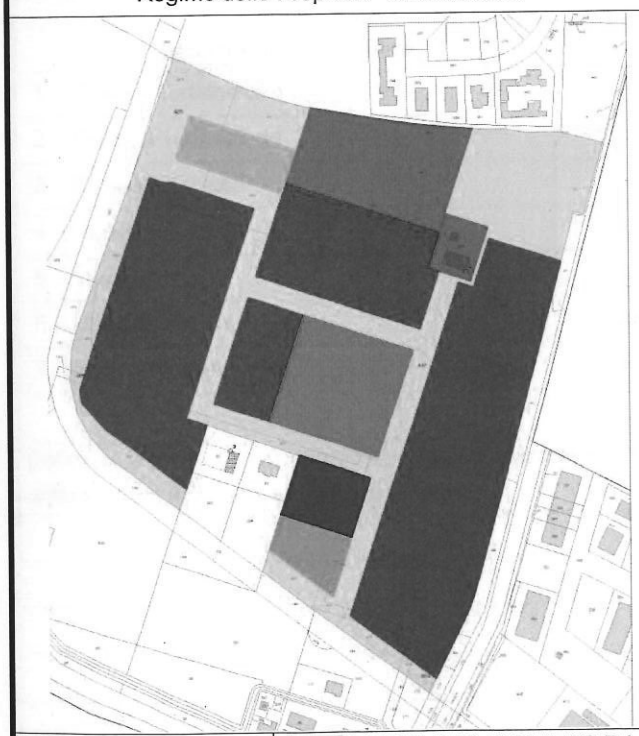
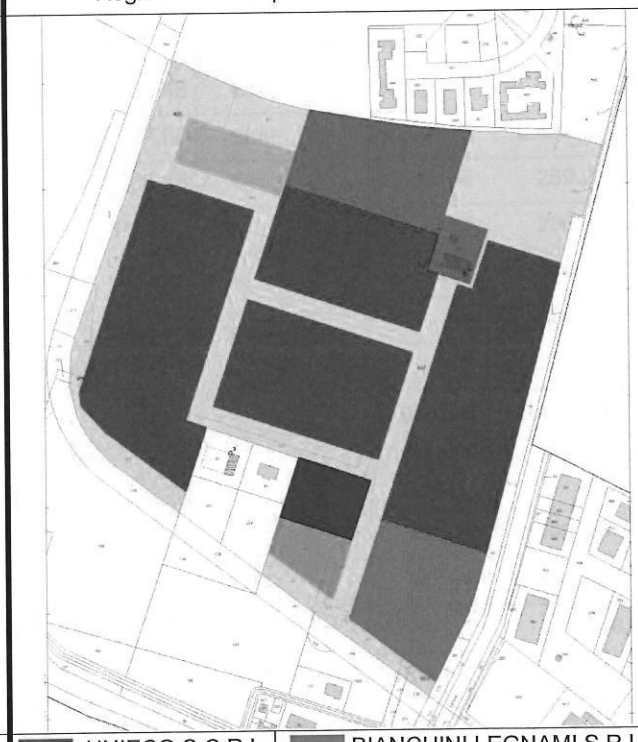
Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna, il sottoscritto, considerata la natura dei beni immobili in oggetto, ha optato per la valutazione degli stessi mediante il **valore di trasformazione**, per differenza cioè, tra il valore di mercato degli stessi trasformati e i costi sostenuti per la trasformazione, considerando che il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal valore di mercato del fabbricato edificabile su di essa, diminuito del costo di costruzione, oneri, interessi e utile d'impresa.

L'analisi urbanistica e commerciale del cespite immobiliare ha evidenziato e considerato in particolare:

- i parametri urbanistici rappresentati dall'indice di utilizzazione territoriale e dalla destinazione d'uso;
- l'area, alla data della presente, risulta non urbanizzata;
- l'area complessiva gode di affacci sulla viabilità principale, che la rendono ampiamente visibile e percepibile da quella che di fatto rappresenta l'arteria di ingresso da Nord al capoluogo Reggio Emilia, risultando al contempo il naturale completamento del tessuto produttivo che comprende anche il Parco industriale di Mancasale;
- la permuta in oggetto di fatto realizza una differente distribuzione interna al comparto infatti, ponendo la proprietà Bianchini Legnami s.r.l., dall'attuale posizione centrale ai margini esterni del comparto, (identica situazione alle proprietà degli altri attuatori del piano) beneficerebbe nei fatti di una maggiore visibilità e percezione essendo in fregio a via F.lli Gibertoni, al contempo si determinerebbe per la proprietà di Unieco s.c.r.l. una composizione in 4 blocchi di lotti edificabili in adiacenza tra loro che, nel caso di unica vendita, consentirebbe nel caso anche un nuovo studio progettuale e una diversa distribuzione/unificazione degli attuali lotti per l'insediamento di unità produttive anche di notevoli dimensioni;

Regime delle Proprietà - Stato Attuale -	Regime delle Proprietà - Effetti della Permuta -
	
UNIECO S.C.R.L. / BIANCHINI LEGNAMI S.R.L.	UNIECO S.C.R.L. / BIANCHINI LEGNAMI S.R.L.

Note:

I restanti colori rappresentano gli altri attuatori del piano e il comune di Bagnolo in Piano;

In giallo le aree di cessioni intestate in quote di proprietà a tutti gli attuatori e soggette a gratuita cessione all'amministrazione comunale secondo gli obblighi convenzionali;

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

VALUTAZIONE DEI CESPITI IN PROPRIETÀ UNIECO S.C.R.L. E BIANCHINI LEGNAMI S.R.L.

In considerazione delle medesime superfici fondiarie, uguali diritti edificatori, stato di fatto e possibile destinazione urbanistica, per valutare l'importo di ipotetico realizzo ha estrapolato i valori dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, riferite al secondo semestre dell'anno 2017, che riporta a seguire:

Comune	**BAGNOLO IN PIANO**	Microzona catastale	**1**
Codice della zona	**D1**	Destinazione	**Residenziale**
Tipologia	**Stato Conservativo**	**Valore Di Mercato (€/mq)**	
		Min	**Max**
Capannoni tipici	Normale	€ 240,00	€ 380,00

Tenuto conto delle peculiarità del compendio, sulla scorta dei dati OMI opportunamente rivisti, e delle possibili destinazioni d'uso insediabili all'interno del compendio in valutazione ha attribuito i seguenti valori unitari, che hanno comportato i valori di realizzo ipotizzati, come di seguito specificati:

Determinazione dei ricavi complessivi, ipotizzando la costruzione di edificio produttivo:

Descrizione	Consistenze	Valore Unitario	Valore
Superficie Utile **PRODUTTIVA**	mq 6.947,65	€/mq 550,00	€ 3.821.207,50
		Ricavi ipotizzati	**€ 3.821.207,50**

Ha quindi determinato i costi per la realizzazione dell'intervento sopra ipotizzato:

	Descrizione delle Opere	Consistenze	Importo Unitario	Importi
1	Opere di urbanizzazione dell'area	mq 17.283,48	€/mq 30,00	€ 518.504,40
2	Costo di costruzione	mq 6.947,65	€/mq 350,00	€ 2.431.677,50
3	Oneri concessori	mq 17.283,48	€/mq 15,00	€ 259.252,50
4	Spese tecniche	calcolato su 1+2	8%	€ 236.014,55
5	Imprevisti	calcolato su 1+2	4,00%	€ 118.007,28
6	Oneri finanziari	calcolato su 1+2+3+4+5	3,00%	€ 106.903,68
7	Utile d'impresa	calcolato su 1+2+3+4	8%	€ 275.635,89
			Costi ipotizzati	**€ 3.427.491,10**

Definisce pertanto il più probabile valore di mercato mediante il **metodo di trasformazione** in **€ 395.000,00** ottenuti per differenza tra ricavi e costi, come segue:

Ricavi complessivi ipotizzati	**€ 3.821.207,50**
Totale costi ipotizzati	**€ 3.427.491,10**
Valore area con metodo di trasformazione	**€ 393.716,40**
Arrotondamento	**€ 1.283,60**
Valore attestato delle singole proprietà	**€ 395.000,00**

Note:

la consistenza relativa alla superficie considerata nelle voci opere di urbanizzazione e oneri concessori, risulta definita considerando la superficie fondiaria prevista oltre alla proporzionale quota di opere di urbanizzazione generali previste dal progetto di piano..

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo, il sottoscritto indica a seguire il più probabile valore di mercato delle aree oggetto della presente perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in:

Area di proprietà di Unieco s.c.r.l. **€ 935.000,00 (diconsi Euro *novecentotrentacinquemila*/00);**

Area di proprietà di Bianchini Legnami s.r.l. **€ 935.000,00 (diconsi Euro *novecentotrentacinquemila*/00).**

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 27.07.2018

geom. Alessandro Rizzi

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 1506
Geometra
Gianferrari Giampiero
C.F. GNF GPR 62T10 H223R

Allegati alla presente:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. Tabelle valori Osservatorio del Mercato Immobiliare;
4. Estratto delle planimetrie di progetto;
5. Inquadramento dell'area rispetto al contesto;

Repertorio n. 6.354

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- RIZZI ALESSANDRO, nato a Viadana il 18 Aprile 1967, residente in Reggio nell'Emilia, in via Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, iscritto nel Collegio dei geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668,

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto in mia presenza la medesima perizia.

Scandiano, Piazza M.M.Boiardo n.1, il giorno dieci settembre duemiladiciotto (10/09/2018)