MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930 Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. lodi, 5 - 42121 Reggio Emilia telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255 e.mail <u>bolitimanuela@gmail.com</u> pec <u>manuela.boliti@geopec.it</u>



UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DECRETO N.161/2017 MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMINCO



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA BENI IMMOBILI AREA E FABBRICATI "EX CAVIRO" VIA CAVE DI RAMO - VIA VIAZZA DI RAMO - MODENA (MO)



UNIECO SOCIETA COOPERATIVA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 161/2017

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE 3.3-DESCRIZIONE DEI BENI 3.4- SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA 3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI 3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE 3.8-VALORE DEI BENI STIMA DEI BENI 3.9- NOTE ALLA COMMERCIABILITA' DEL BENE	
4 - NOTE ALLA PERIZIA	BODE 60 등은 일본 시간(2012) - 2016년 12 전 12
5 - ALLEGATI	27

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti inscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 domiciliata a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Dott. Corrado Baldini nominato Commissario Liquidatore nella Liquidazione Coatto Amministrativa della società "UNIECO SOCIETA COOPERATIVA" con sede a Reggio Emilia (cf: 00301010351), decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.161/2017 del 07.04.2017.

Il sottoscritto esperto estimatore ha affrontato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione utile alla vendita di pronto realizzo dei beni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni, e all'esame della documentazione fornita dalla proprietà ed acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni immobili oggetto della presente perizia sono di seguito elencati:

AREA E FABBRICATI "EX CAVIRO" – FABBRICA DISMESSA SU AREA EDIFICABILE – VIA CAVE DI RAMO N.180-185 LOCALITA' BRUCIATA MODENA (MO)

Vista la consistenza, le caratteristiche dell'immobile e l'intervento di trasformazione ammissibile si prevede la stima in **unico lotto.**

in the first

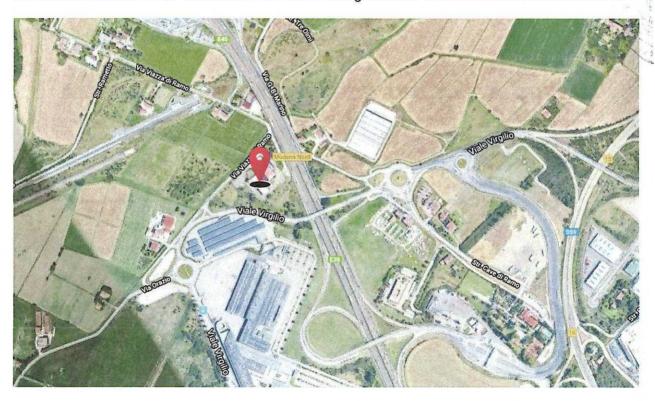
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE

EX CAVIRO VIA CAVE DI RAMO N.180-185 - MODENA (MO)



Zona extraurbana a ovest del centro di Modena in località Bruciata Zona Fiere di Modena. L'area è ubicata tra via Viazza di Ramo, viale Virgilio e l'asse autostradale in prossimità dell'uscita Modena Nord. Ubicazione con ottimi collegamenti e visibilità dall'asse autostradale.



3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MODENA (MO)

INTESTATI:

UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Reggio nell'Emilia - cf. 00301010351 - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
	Obicazione	Sez. Urb.	Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza superficie	Categoria¹ e classe	Rendita		
CABINA ENEL	Comune MODENA STRADA Cave di Ramo n.185, p.T	1	58	3	137 sub /	1	D/1 di / classe	€ 352,22		
ALLOGGIO	Comune MODENA STRADA Cave di	1	58	2	5 vani 138 sub 5 Sc=100 mq	5 vani				
7,2200010	Ramo n.185, p.T	_'_	36	3		A/3 di 3^ classe	€ 361,52			
AREA URBANA	Comune MODENA STRADA Cave di Ramo snc, p.T	1	58	1	511 sub /	52 mg	area urbana	€/		
AREA URBANA	Comune MODENA via G.B. Marino snc, p.T	1	58	1	134 sub 1	1721 mq	area urbana	€/		
CAPANNONE	Comune MODENA STRADA Cave di Ramo n.180, p.S1- T-1	1	58	3	138 sub 8	1	D/8 di / classe	€ 58.222,00		
AREA URBANA	Comune MODENA STRADA Cave di Ramo snc, p.T	1	58	1	525 sub /	513 mq	area urbana	€/		
IN CORSO DI DEFINIZ.	Comune MODENA STRADA Cave di Ramo snc, p.T	1	58	1	528 sub /	/	in corso di definiz.	€/		

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI MODENA (MO)

INTESTATI:

UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Reggio nell'Emilia - cf. 00301010351 - proprietà per 1/1

Ubicazione	Tipologia		Dati catastali								
	del bene	Fg.	Particella	sub	Por	Qualità/Classe	Superficie	Rendita			
Comune MODENA	AREA	58	513	1	1	SEMINATIVO ARBOR 2	783 mq	RD 7,48 RA 8,69 euro			

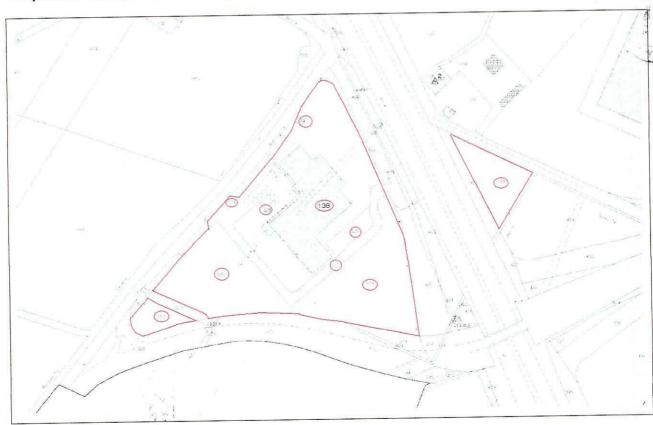
Jie of Jeneur -

Comune MODENA	AREA	58	520	/	1	SEMINATIVO 2	4046 mq	RD 37,61 RA 43,88 euro
Comune MODENA	AREA	58	524	1	1	SEMINATIVO 2	4720 mq	RD 43,88 RA 51,19 euro

INTESTATI: area di enti urbani e promiscui

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
	Ubicazione	Fg.	Particella	Superficie				
ENTE URBANO	Comune MODENA	58	137	24 mq				
ENTE URBANO	Comune MODENA	58	138	6949 mq				
AREA URBANA	Comune MODENA	58	134	1721 mq				
AREA URBANA	Comune MODENA	58	511	52 mq				
AREA URBANA	Comune MODENA	58	525	513 mq				
AREA URBANA	Comune MODENA	58	528	2481 mq				
BCNC	Comune MODENA	58	526	1912 mq				

Superfice catastale totale compreso terreni sedimi fabbricati e aree = mq 23.201



Stralcio mappa catastale Fg.58

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 161/2017

Pertinenze comuni: le pertinenze comuni sono identificate nell'elaborato planimetrico catastale protocollo n. MO0056465 del 11.03.2008 presente agli atti e risultano:

particella 134 BCNC depuratore acque comune a tutti i mappali; particella 137 BCNC cabina elettrica di trasformazione; particella 138 sub. 7 BCNC corte comune ai mappali 137 e 138.

Confini in unico corpo mappali 137-138-511-525-528-513-520-524: risulta confinare a nordest ragioni mappali 516-425 (strada d'accesso su fronte autostradale), a sud ragioni mappali 274-271-268 (su viale Virgilio), a nord-ovest ragioni mappali 514-509-511-510-512 (su via Viazza di Ramo); si precisa che tra la particella 513 e 520 insiste il mappale 517 di proprietà comunale (canale demaniale Pellicciari).

Confini mappale 134: risulta confinare a nord con strada di collegamento autostradale, a est con cavo Quaglie a nord-ovest ragioni mappale 408 (su fronte autostradale).

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

La consistenza complessiva è correttamente rappresentata in mappa catastale.

Le planimetrie catastali presenti agli atti per la cabina enel mappale 137 e per l'alloggio mappale 138 sub.5 risalgono al 10.11.192, per la fabbrica agli atti dal 17.06.2008 prot. n.MO0135851; risulta la corrispondenza per consistenza allo stato visionato ad esclusione della centrale termica attaccato al capannone principale sul lato a sud.

Si segnala che l'elaborato planimetrico non risulta aggiornato alle ultime modifiche di mappa apportate con variazione del 17.06.2008 prot. MO0135851 che hanno creato le aree urbane mappali 511-134-525-528 e il BCNC mappale 526.

Si segnala che la particella 517 (deviazione cavo di bonifica), che attraversa l'area tra il mappale 520 e 513, risulta ceduta al Comune di Modena a seguito degli accordi di convenzione, come le restanti particelle confinanti stralciate dall'area originaria.

in allegato - visure - mappa - planimetria catastale - elaborato planimetrico

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
SEDICI/00

Antrate
D1805298
00000810
00712/2020
09:40:38
4578-90008
BA8494011E8C3433
10ENTIFICATIVO: 01200212831432

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI EX CAVIRO MODENA

Pagina 7 di 27

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

AREA E FABBRICATI EX CAVIRO

Oggetto di stima è l'area con sovrastante fabbricati produttivi dismessi ubicata in zona Fiere di Modena località Bruciata in via Cave di Ramo n.180-185 in fregio all'asse autostradale A1, completa la proprietà un terreno posto all'altro lato dell'autostrada.

L'area ha forma pressoché triangolare tra via Viazza/Cave di Ramo, viale Virgilio (raccordo stradale tra l'area Fiere e l'Autostrada) e l'asse autostradale, ha accesso carrabile sul fronte a nord e a ovest.

Il complesso produttivo denominato ex Caviro è attualmente dismesso con fabbricati in precarie condizioni di conservazione e non utilizzabili.

Si tratta di tre corpi di fabbrica di epoche differenti e una piccola palazzina uffici, costruiti in aderenza al centro dell'area.

Il primo capannone è stato costruito anni '60 con struttura tradizionale in cemento armato e muratura, copertura a volte con sviluppo a piano seminterrato e terra/rialzato, è posto nel lato a nord con in aderenza la palazzina uffici disposta su due piani, il secondo capannone è stato costruito tra gli anni '70 e '80 con struttura prefabbricata e pannelli con sviluppo a piano seminterrato e terra/rialzato ed è posto sul lato a sud, il terzo capannone a struttura metallica il corpo d'attacco dei precedenti con a piano seminterrato alcuni percorsi di collegamento e a piano terra la grande struttura a doppio volume.

La palazzina uffici ospita a piano terra gli uffici e l'alloggio custode, al piano primo altri uffici e servizi.

Completano le costruzioni le rampe di carico, la centrale termica, la cabina Enel e un'area occupata delle vecchie cisterne oggi rimosse.

Attualmente gli edifici versano in stato d'abbandono con l'avvenuta rimozione della copertura in cemento amianto del capannone principale e degli uffici, divelta la copertura del corpo d'attacco, infissi, serramenti, lattonerie ed impianti asportati.

Non recuperabile la condizione delle strutture portanti ammalorate da numerose infiltrazioni, il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica al capitolo 3.7 della presente relazione.

L'area risulta in abbandono anche se recintata ed oggetto di occupazioni abusive che hanno maggiormente compromesso lo stato dei luoghi, i cortili risultano dotati di illuminazione esterna e pavimentati in asfalto nei percorsi intorno ai fabbricati, a vegetazione spontanea le restanti superfici.

La piccola area distaccata a nord che completa la proprietà è un terreno occupato negli anni di produzione dal depuratore dell'azienda.

Si precisa che l'area è stata utilizzata dagli anni '60 al 2000 dall'azienda preesistente denominata *Cantina Caviro* che ha svolto l'attività di cantina di trasformazione vinicola e che le prove e lo stato di consistenza dei suoli eseguiti nel 2006 a cura di Unieco hanno <u>certificato</u> l'assenza di inquinanti, di cui alla relazione depositata agli atti Comunali.

Le superfici esistenti risultano le seguenti:

- Perimetro di proprietà mq 23.201 (superficie catastale)
- Fabbricati piano seminterrato mg 2.390,89
- Fabbricati piano terra/rialzato mq 2.793,70 produttivo
- Fabbricati piano terra e primo mg 341,99 uffici

come reperite dal progetto dello stato di fatto contenuto nel piano urbanistico che di seguito si illustra.

L'area è stata acquisita dalla società cooperativa Unieco nel 2006 al fine di operare una trasformazione immobiliare oggetto di Piano Urbanistico Attuativo approvato nel 2008 con sottoscrizione di Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Modena.

Le cessioni previste in convenzione sono state operate congiuntamente alla sottoscrizione dell'accordo come anche il pagamento delle quote di monetizzazione e indennizzi legate all'intervento.

Le opere di urbanizzazione sono state approvate con Pdc rilasciato nel 2008, ad oggi non risultano realizzate, il permesso è stato più volte prorogato e risulta di prossima scadenza come la validità della convenzione, tutto come meglio descritto al capitolo 3.4 della presente relazione.

Il progetto urbanistico prevedeva la realizzazione di un nuovo complesso ad uso terziario ed alberghiero di enorme dimensione con tre lotti d'intervento su una superfice territoriale di 23.018 mq, superficie fondiaria di 21.444 mq, Su= 13.500 mq di nuove edificazioni e grandi spazi a parcheggio, il tutto per circa 3.500 mq di negozi ed uffici (lotto A), 3.500 mq ad albergo (lotto B), 6.500 mq a magazzini depositi e uffici (lotto C), superfici ricavabili con strutture a più piani.

Attualmente risultano ancora realizzabili le superfici espresse nel piano urbanistico, ma l'approvazione del prossimo strumento urbanistico comunale (PUG) potrebbe modificare sensibilmente i diritti edificatori acquisiti con il Piano Particolareggiato di imminente scadenza.

documentazione fotografica e planimetrie al cap.3.7

Ministero dell'Economia £16,00
e delle Finanze SEDICI/00

Di00524 00000810 M0881001
00206524 09/12/2020 09:46:56
578-00088 09/585738900052
DERFIFICATIVO: 01200212830896

in I frank i

3.4- SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalla ricerca agli atti comunali e da quanto dichiarato all'atto di compravendita si è potuta verificare la situazione edilizia dei fabbricati parzialmente costruiti in data antecedente il 1° settembre 1967, e successivamente variati, di seguito l'elenco dei permessi edilizi:

- Licenza di costruzione del 14.06.1965 prot. n. 9923/65 e successive varianti del 13.01.1967 n. 22396/66 e del 29.08.1967 n.3695;
- Atti di sottomissione del 08.07.1966 prot. 44332 e del 20.07.1966 n. 44358;
- Licenza di costruzione del 12.05.1967 prot. n.1724;
- Licenza di costruzione del 15.09.1967 prot. n.5392;
- Licenza di costruzione del 08.11.1972 prot. n.6110;
- Licenza di costruzione del 21.08.1982 prot. n814/81;
- Licenza di costruzione del 30.10.1982 prot. n.1031/81 e successive varianti del 26.11.1982 n.1031/81 e del 11.04.1983 n.1031/81;
- Licenza di costruzione del 24.01.1983 prot. n.902/72 variante alla precedente e del 11.06.1984 n.1577/83 e del 30.07.1984 n.1234/84;
- Concessione in sanatoria del 14.02.1996 prot.n.4410/86;
- Comunicazione per opere interne del 29.11.1994 prot. n.3035/1994;
- Autorizzazione edilizia del 07.02.1995 prot.n.3303/1994;
- DIA del 14.12.1995 prot.n.4422/1995;
- DIA del 30.05.1996 prot.n.1308/1996;
- DIA del 04.09.1996 prot.n.2127/1996;
- DIA del 21.10.1997 prot.n.2559/1997;
- Autorizzazione edilizia del 24.05.1999 prot.n.3273/1998

Successivamente all'acquisto del 30.01.2006 la società acquirente Unieco società cooperativa ha ottenuto il rilascio dei seguenti titoli urbanistici ed edilizi:

PUA piano urbanistico attuativo di iniziativa privata al Comparto di intervento n.348/2006 "ex Caviro" approvato in data 10.12.2007 e pubblicato in data 15/01/2008, atto di convenzione del 31.03.2008
 Notaio G. Bergonzini rep.42525/23775

- Permesso di costruire del 06.11.2008 prot.n.243/2008 per l'esecuzione dei lavori di Piano Particolareggiato di iniziativa privata Area "ex Caviro" opere di urbanizzazione, con inizio dei lavori in data 12.10.2009 comunicazione del 15.10.2009;
- Comunicazione della LCA al Comune di Modena del 28.03.2018 **richiesta di proroga** relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Caviro" in applicazione delle disposizioni di legge art.30 DL n.69/2013 (proroga triennale).

In merito alla conformità si precisa che la situazione edilizia è stata verificata sulla scorta delle planimetrie catastali e delle tavole di stato attuale presentate nel progetto del Piano Particolareggiato come fornite dalla società e che non risultano rilevate difformità edilizie; la richiesta di ottenimento dei titoli edilizi presentata presso il Comune di Modena è rimasta inevasa.

In merito alle opere di urbanizzazione si precisa che l'effettivo inizio lavori non è avvenuto e a oggi l'immobile risulta nello stato immodificato, sono state apportate modifiche alle identificazioni catastali dell'area e cedute le aree da convenzione al Comune di Modena.

Non sono stati forniti i certificati degli impianti tecnologici e non è stato redatto il Certificato Energetico degli edifici, comunque ininfluenti alla stima.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca agli atti urbanistici comunali e da quanto dichiarato in convenzione urbanistica l'area è classificata nelle tavole del PRG² vigente e adottato nel seguente modo:

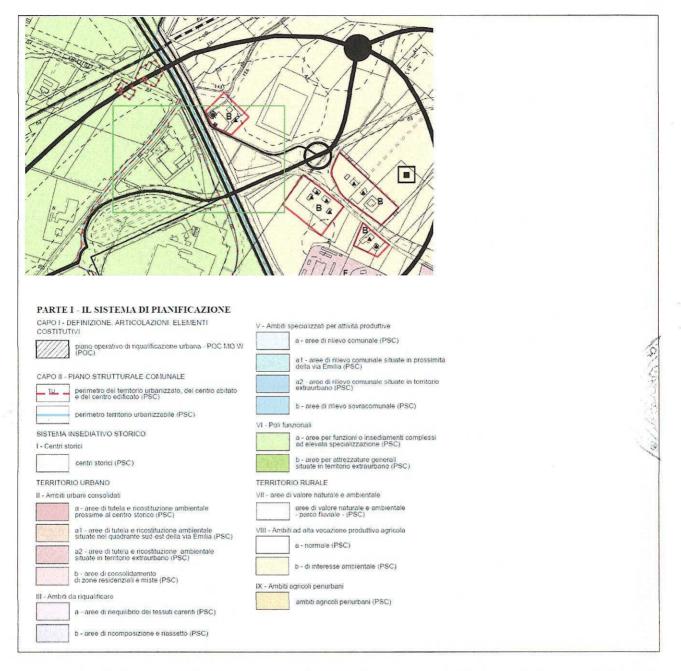
- PSC Cartografia Integrata PSC-POC-RUE Tav.4.11 Territorio Urbano VI Ambito Polifunzionale a
 aree con funzione o insediamenti complessi ad elevata specializzazione (PSC);
- POC Z.E. 1860 ex Zona Territoriale Omogenea F Area 02 disciplinata dal POC : l'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato o strumenti equivalenti Superficie utile per attività produttive per A/10, B/4, D/5, non può superare 3500 mq, la superficie utile per attività produttive C/1 non può superare 500 mq, destinazioni ammesse A/10-B/4/5-C/1/2/3/6-D/1/2/3/5-E/3/4 , altezza massima per funzione produttiva 9p+pt, Capacità Insediativa per funzione produttiva 13500 mq.

for 7 pourse .

² PRG – Piano regolatore generale vigente testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE adottato con delibera n.43 del 04.04.2019 e approvato con delibera n.78 del 07.11.2019.

 Completa la proprietà l'area a est distaccata dal perimetro di proprietà dall'asse autostradale identificata al mappale 134 del fg.58, zonizzata in territorio rurale in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, priva di potenzialità edificatoria.

STRALCIO TAV.4.11 RUE/PRG VIGENTE



Fascia di rispetto Autostradale: sul perimetro a est l'area si affaccia sul percorso Autostradale dell'A1, in merito si riporta il parere espresso dal dirigente del settore del Comune di Modena con lettera del 28.04.2011 prot.50968 "all'interno di un'area contenuta nel perimetro del Centro Abitato, individuato ai sensi dell'art.4 Dlgs 30.04.1992 n.285, ai sensi dell'art. 28 del regolamento di attuazione del Codice della Strada, secondo la tesi da voi sostenuta, l'ampiezza della fascia di rispetto dell'autostrada (categoria A) è di 30 metri."

Attualmente l'amministrazione comunale ha dato avvio alla formazione del nuovo strumento urbanistico PUG adottando la delibera d'indirizzo n.92/2018 e n.13/2019, l'area è individuata tra i Nuclei produttivi isolati in territorio urbano - Nucleo U6 descritto come PUA non attuato con estensione del complesso produttivo di 24.700 mq superficie coperta 3.050 mq superficie residua 13.500 mq (PUA B_348).

STRALCIO PUG



CONVENZIONE URBANISTICA

Tra la società Unieco Società Cooperativa e il Comune di Modena è stata sottoscritta la convenzione urbanistica del 31.03.2008 a ministro Notaio G. Bergonzini rep.42525/23775, ad oggetto gli accordi per l' esecuzione del Piano Particolareggiato PUA B_348, tra gli accordi la cessione al Comune delle aree per le infrastrutture d'urbanizzazione dell'insediamento contestuale alla convenzione; l'impegno alla realizzazione delle opere a scomputo degli oneri d'urbanizzazione primaria; avvenuto versamento di euro 208.980,00 per la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico e attività collettive; avvenuto versamento di euro 4.350,00 a titolo di indennizzo per la concessione a costruire/mantenere a minor distanza dal confine di proprietà; validità della convenzione di dieci anni a partire dalla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n.85 del 10.12.2007.

Risultano cedute alcune aree ma le opere non sono state realizzate e la convenzione come i tempi di esecuzione del PdC sono di imminente scadenza.

in allegato – ricerche atti edilizi e urbanistici

Ceron

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a UNIECO SOCIETA COOPERATIVA per stipula del seguente atto:

- atto di compravendita, a ministero del notaio dott. M. Minganti del 30.01.2006, repertorio 4851/2978, registrato a Reggio Emilia in data 06.02.2006 al n.1664 serie 1T e trascritto a Modena in data 10.02.2006 al n. 2858 R.P., per trasferimento dalla Società Cooperative Agricole Viti-frutticoltori Italiani Riuniti Organizzati alla Unieco società cooperativa; nell'atto la società vendeva con le seguenti garanzie:
 - ✓ immobile libero da servitù passive non apparenti (cavidotti, metanodotti, elettrodotti, fognature, condutture, ecc) che ne possano comunque pregiudicare la piena edificabilità nei modi e con gli indici previsti dai vigenti strumenti urbanistici;
 - ✓ con la garanzia della parte venditrice che i beni venduti non sono contaminati e/o inquinati e pertanto non necessitano di alcun intervento di bonifica e/o smaltimento...

L'immobile risulta libero da contratti d'occupazione, gli edifici risultano attualmente in stato d'abbandono e fatiscenza.

in allegato - Atto di provenienza

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 02.11.2020 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Modena, a carico dei beni risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli.

• Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto a ministero notaio Caranci Antonio con rep n. 44054/13689 del 07.11.2013, iscritta in data 18.11.2013 ai seguenti numeri: n.3276 RP Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo società cooperativa; n.3277 RP Banca Monte dei Paschi di Siena spa; n.3278 RP Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.; n.3279 RP Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa; n.3280 RP Cassa di Risparmio di Bologna spa; n.3281 RP Banco Popolare società cooperativa; n.3282 RP Unicredit spa; n.3283 RP Banca Nazionale del Lavoro spa; n.3284 RP MPS Capital Services Banca per le Imprese spa; n.3285 RP Banca Carige Italia spa; n.3286 RP Banca Popolare di Milano scarl; n.3287 RP Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa; n.3288 RP Unipol Banca spa; n.3292 RP Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo soc. cooperativa; n.3293 RP Banca Monte Paschi di Siena spa; n.3294 RP Cassa di Risparmio di Bologna spa; n.3305 RP Banca Monte Parma spa; n.3295 RP Unicredit spa; n.3296 RP Cassa di Risparmio di parma e Piacenza spa;

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 161/2017

n.3297 RP Banca Nazionale del Lavoro spa; n.3298 RP Banca popolare dell'Emilia Romagna soc.coop.; n.3299 RP Banco Popolare società cooperativa; n.3300 RP Banco Popolare di Vicenza s.c.p.a.; n.3301 RP Banco di Brescia spa; 3306 RP Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa; n.3302 RP Banca Popolare di Milano s.c.r.l; n.3303 RP Banca Carige Italia spa; n.3304 RP Unipol Banca spa; n.3305 RP Banca Monte Parma spa; n.3306 RP Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; sui beni in oggetto e altri.

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di debito, atto a ministero notaio Caranci
 Antonio con rep. n.45705/14904 del 16.09.2015, iscritta in data 28.10.2015 al n.3868 di RP a
 favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc.coop. sui beni in oggetto e altri.
- Sui beni in oggetto risultano i seguenti gravami trascritti:
 - ✓ Convenzione con il Comune di Modena con i precedenti proprietari atto Notaio Ferretti Amorotti in data 24.12.1982 rep. 22798/6367 trascritta a Modena il 22.12.1982 al n. 13859 di R.P. prorogata con delibera del Consiglio Comunale in data 21.12.1989 n. 2094, attualmente non completamente attuata;
 - Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo Piano Particolareggiato di iniziativa privata "EX - CAVIRO" tra la società Unico e il Comune di Modena in data 31.03.2008 atto Notaio G. Bergonzini rep. 42525/23775, atto trascritto a Modena il 30.04.2008 al n.8872 di RP e n. 8874 di RP; tra gli obblighi di convenzione all'art. 1 capo I si legge "In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si traferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e segnatamente l'art.3 comma 1 del capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato per se successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti e per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi da essi assunti si trasferiranno agli aventi causa senza il permanere della responsabilità solidale. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione." All'art.3 capo II si legge "nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel piano particolareggiato di iniziativa privata di che trattasi a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non traferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a cedere le opere realizzate. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Il soggetto attuatore si obbliga a garantire, sull'area di risulta dal tombamento di un tratto del canale Pellicciari compreso nell'area pertinenziale del fabbricato denominato con

A & Junes

Caroni

lettera B e destinato ad albergo, l'accesso ai mezzi pubblici ed al personale addetto per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico, fintantoché il Comune rimanga proprietario della suddetta area tombata. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare: a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al piano particolareggiato di iniziativa privata Ex Caviro prot.n. 3423/2006 del Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia – Fascia Ferroviaria e alla relativa convenzione comparto n.348/2006 b. di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione"

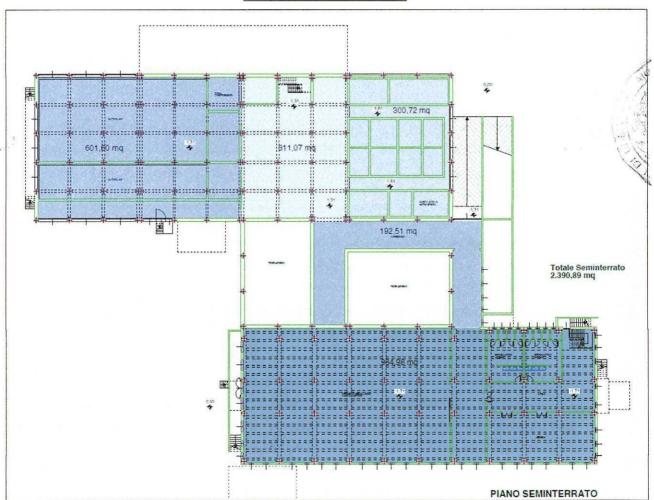
in allegato - ricerche ipotecarie

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

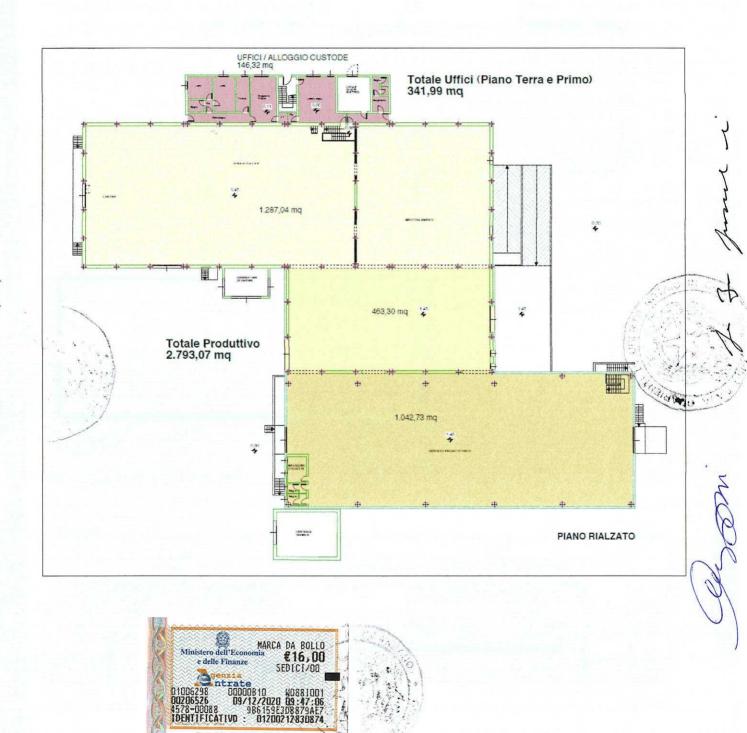
nb: planimetrie illustrative fuori scala in allegato planimetrie catastali e progetti in scala

MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia £16,00 e delle Finanze SEDICI/00 1006298 00000B10 W0881001 00206525 09/12/2020 09:47:01 4578-00088 A49A27A1884C99F3 DENTIFICATIVO: B1200212830885

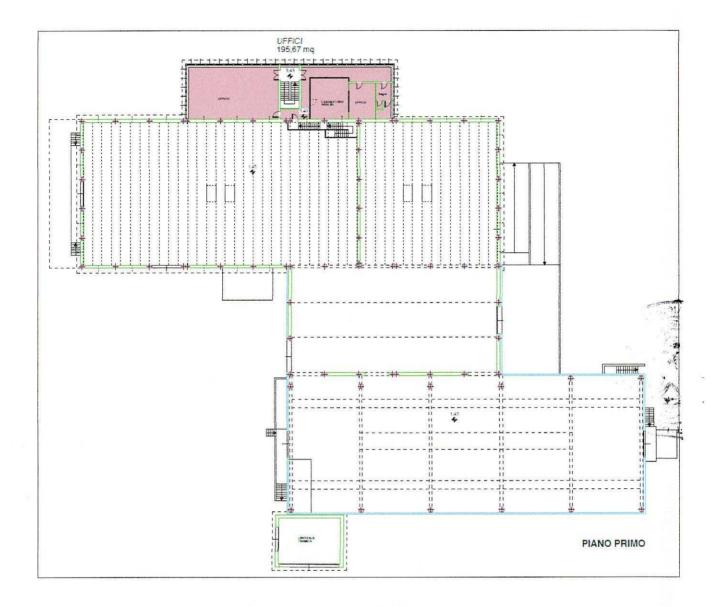
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO





IMMAGINI FOTOGRAFICHE ESTERNI









Jenson.









IMMAGINI FOTOGRAFICHE INTERNI PIANO SEMINTERRATO









GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI EX CAVIRO MODENA

IMMAGINI FOTOGRAFICHE INTERNI PIANO RIALZATO



IMMAGINI FOTOGRAFICHE INTERNI UFFICI



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI EX CAVIRO MODENA

3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

Il valore di mercato viene definito dal Regolamento 575/2013/UE all'art.4 comma 1 punto 76) equivalente a quanto definito degli IVS:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»

L'esperto, visto lo scopo e l'oggetto della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto utilizzando il criterio di stima del **Valore di Trasformazione**³ essendo il valore atteso superiore al valore attribuibile all'immobile nell'uso attuale⁴.

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato es la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione, nel caso in esame dai ricavi delle vendite immobiliari dell'intervento edilizio detratti i costi di costruzione comprensivi di tutti gli oneri derivanti dal processo di trasformazione tenuto anche conto dell'utile d'investimento.

Il valore di trasformazione è applicabile al caso soddisfacendo i seguenti vincoli:

- √ vincolo tecnico se l'intervento previsto è fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- √ vincolo giuridico se l'intervento è legalmente consentito;
- ✓ vincolo di bilancio se l'intervento è finanziariamente sostenibile;
- √ vincolo economico se l'intervento risulta economicamente conveniente rispetto alla destinazione attuale.

La destinazione attuale, come illustrato al capitolo 3.3, è di area edificata ad uso produttivo con sovrastanti fabbricati vetusti e non più recuperabili.

³ Tecnoborsa Codice delle valutazioni immobiliari: **il valore di trasformazione** è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

⁴ Tecnoborsa Codice delle valutazioni immobiliari: **HBU** il più conveniente e miglior uso è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione o di mercato digli usi prospettati per un immobile.

UNIECO SOCIETA COOPERATIVA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 161/2017

La trasformazione dell'immobile, come illustrato al capitolo 3.4, prevede la possibilità di sfruttare l'edificabilità dell'area attribuita dall'attuale strumento urbanistico ad usi produttivi.

Si analizzerà il mercato immobiliare locale attribuendo il valore di possibile vendita/realizzo del bene trasformato, utilizzando le superfici commerciali realisticamente realizzabili e un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie degli immobili produttivi ad uso logistico⁵.

Si calcoleranno i costi dell'opera attribuendo alle superfici realisticamente edificabili il costo attuale di costruzione con metodo sintetico e valutando tutte le spese legate all'intervento edilizio (oneri concessori, fiscali, tecnici, ecc) e all'intervento finanziario considerando l'utile del soggetto attuatore dell'intervento.

La differenza fra i ricavi e i costi rappresenta il valore attuale dell'immobile.

Valori di mercato del bene trasformato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione dei beni si presta ad uno sviluppo ad uso prevalentemente produttivo-logistico con ottimi collegamenti viari e visibilità dall'asse autostradale.

Condizioni intrinseche. Il realistico progetto di trasformazione dovrebbe prevedere la realizzazione di superfici di piano terra con ampi volumi per uso produttivo-logistico e con minimi spazi destinati ad uffici e parcheggi.

E' parere della scrivente che il progetto urbanistico proposto nel 2008 e non attuato, che prevedeva lo sfruttamento edificatorio di 13.500 mq ad usi terziari ed alberghieri, oggi non sia attuabile e realistico; il mercato immobiliare attuale non recepisce gli usi proposti e le superfici multipiano non risultano funzionali all'uso produttivo-logistico di maggiore richiesta nella zona.

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2019 2°semestre) che attribuiscono alla zona R3 Extraurbana Modena per capannoni in normale stato di conservazione un valore di €/mq 320/620,00, e per la limitrofa zona E7 Suburbana Industriale Ovest un valore di €/mq 300/700,00; la seconda analisi del mercato locale ha rilevato capannoni in vendita nella zona fiere a €/mq 800,00.

Caroni.

⁵ IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

UNIECO SOCIETA COOPERATIVA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 161/2017

Infine date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni come realizzabili, considerando anche le attuali condizioni di recessione del mercato immobiliare in genere e il rallentamento delle compravendite si attribuisce agli immobili produttivi nuovi un valore unitario prudenziale di €/mq 750,00, comprensivi dell'incidenza media della quota uffici e servizi, tradotto nelle tabelle che seguono.

Superfici del bene trasformato

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dalla reale possibilità edificatoria ad uso produttivo dell'area, che visti i vincoli di rispetto stradale e autostradale e la particolare conformazione dell'area si riducono a circa 8.000 mq, sviluppabiliza ad un solo piano, rispetto alla potenzialità edificatoria attualmente ammessa di mq. 13.500.

Costi di trasformazione

Il costo di costruzione dell'intervento è stato individuato utilizzando per le superficie del costruibile, il costo unitario comprensivo di quota uffici, parcheggi e sistemazioni esterne, ed è stato stimato in 400 euro/mq prezzo ritenuto congruo per tipologia costruttiva prefabbricata semplice e finiture minime e confrontato con i prezziari correnti (DEI – capannone E6 tipologia prefabbricata). Il costo di costruzione è stato maggiorato del costo delle demolizioni delle strutture fatiscenti esistenti valutato in euro 163.500 comprensivo delle demolizioni degli interrati e dei costi di trasporto (costo 5,45 €/mc prezzo desunto dal prezziario di CCIA di Reggio E.).

A completamento dei costi dell'intervento sono stati indicate le spese generali e tecniche nel 10% e gli oneri finanziari dell'intervento stimati nel 2% dei suddetti importi.

L'utile d'impresa è stato valutato nel 13% del totale dei costi, ipotizzando un utile necessario ad un nuovo soggetto attuatore che dovrà inoltre ripercorrere le approvazioni urbanistiche necessarie all'intervento.

Valori conclusivi

Al termine dell'analisi estimativa l'area edificabile risulta avere un valore di circa euro/mq 77,00 sulla superficie di 23.000 mg che tradotto sulla potenzialità edificatoria complessiva di 13.500 mg risulta di circa euro/mg 130,00.

È compreso nella valutazione espressa a corpo il terreno agricolo identificato al mappale 134 non contiguo dall'area che per destinazione inedificabile e minima superficie di mq 1.721 ha un valore di circa euro 5.000,00.

STIMA DEI BENI

La valutazione di mercato a corpo dei beni nell'ambito della liquidazione viene riportata per UNICO LOTTO commercializzabile.

	RICAVI - VALORE DI MERCATO			
	Valore di mercato dell'immobile realizzabile PRODUTTIVO	mq. 8.000,00	€/mq. € 750,00	Importi € 6.000.000,00
/1	VALORE IMMOBILE FINITO – RICAVO VENDITE			€ 6.000.000,0
•	COSTI DI TRASFORMAZIONE IMMOBILE			
ct.	Costo di costruzione dell'immobile realizzabile demolizioni	mc 30.000,00 mg.	€/mc € 5,45 €/mg.	Importi € 163.500,0 Importi
SC	costruito produttivo SOMMANO I COSTI	8.000,00	The same of the sa	€ 3.200.000,0 € 3.363.500,0
ST OF	Spese generali e Tecniche 10% di SC Oneri Finanziari 2% circa di SC+ST			€ 336,350,0€ 73.997,0
UI	Utile d'impresa 13% del totale dei costi SC			€ 437.255,0
тс	TOTALE COSTI E UTILE IMPRESA			€ 4.211.102,0
VA	VALORE DELL'IMMOBILE IN STIMA VA= VI-TC			€ 1.788.898,0
√mq	VALORE UNITARIO DELL'AREA A MQ ST/SF (mq 23000)			€ 77,7
Vmq	VALORE UNITARIO DELL'AREA A MQ SU/SC (mg 13500)			€ 132,5

Valore di mercato a corpo del complesso immobiliare Euro 1.780.000,00

(euro unmilionesettecentoottanta mila)

3.9- NOTE ALLA COMMERCIABILITA' DEL BENE

Il bene come descritto e stimato rappresenta un cespite mediamente appetibile ubicato in zona produttive e fieristica di alta visibilità, collocabile sul mercato in tempi medio di commerciabilità.

Nella valutazione si è tenuto conto delle variabili urbanistiche legate agli accordi trascorsi con l'amministrazione comunale non immediatamente attuabili per la scadenza dei termini utili all'intervento e al possibile decadimento degli accordi di convenzione, e alla considerazione che la vendita dell'intero complesso si rivolge esclusivamente ad una minima platea di investitori.

La valutazione nell'ambito della liquidazione ha quindi tenuto conto della commerciabilità dei beni e della collocazione sul mercato anche in tempi medio-lunghi.

Nel caso di vendita in tempi brevi con le modalità disposte dalle vendite giudiziarie si prevede un **abbattimento di circa il 25% del valore stimato** che favorisca l'immissione dei beni sul mercato immobiliare nei tempi utili alla liquidazione⁶.

4 - NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimato per la vendita in **UNICO LOTTO**, ritenendo allo stato attuale possibile la commerciabilità del bene unicamente a soggetti interessati all'intervento edilizio di trasformazione.

I dati edilizi citati si riferiscono a quanto reperito e verificato negli atti di provenienza, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati in perizia escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici e in convenzione.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

⁶IVS 2007 – IVS 2, nota 6.9.2: **Liquidation Value**:" Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione".

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 161/2017

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;
 - di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

Niente altro da comunicare.

5 - ALLEGATI

Allegato n.1 – Documentazione catastale

Allegato n.2 – Ricerche edilizie e tavola stato attuale

Allegato n.3 – Ricerche urbanistiche e Convenzione

Allegato n.4 – Atto di provenienza

Allegato n.5 – Ricerche ipotecarie

Reggio Emilia, li 09.12.2020

L'esperto estimatore

Geometra MANUELA BOLITI







Repertorio n. 3.788

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 la signora:

- BOLITI MANUELA, nata a Reggio Emilia (RE) il 02/03/1968, domiciliata a Reggio Emilia Via Don Z.Iodi n.5, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1930 nonché all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione, 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" e quindi ha sottoscritto la medesima perizia.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il nove dicembre duemilaventi

(09/12/2020).

for Je Jeven

e e