

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

RELATORE:

Geom. Stefano Puviani

Collaboratore: Geom. Matteo Gaddi

Via Prampolini n° 43, 41121 Modena

Tel. 059-222137 Fax 059-242684

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

La _____, corrente in Verona (Vr), Via Circonvallazione Raggio di Sole n° 9/A, nella persona del suo Amministratore Unico _____, ha conferito incarico allo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena li 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Modena Via Prampolini Civ. 43, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, di stimare le proprietà immobiliari della sopra indicata Società.

RELAZIONE

Dopo aver preso contatto con la Società _____ ed aver attentamente analizzato la documentazione fornita dalla medesima inerentemente i lotti oggetto di stima, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente presso gli uffici del Territorio, ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti in oggetto. Recatosi infine presso gli uffici tecnici dei comuni di San Lazzaro di Savena, Bondeno e Bomporto, ha reperito i progetti legittimati di ciascuna porzione immobiliare per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto, mediante successivo confronto in loco.

1.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI e FORMAZIONE LOTTI

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Quota di 11,58% di terreno posto in Comune di San Lazzaro di Savena (Bo), ubicato tra Via Zinella e Via Poggi.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Complesso immobiliare adibito a caserma dei carabinieri con relativi alloggi, posto in Comune di Bondeno (Fe), alla Via per Zerbinato.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

Complesso commerciale/direzionale/alberghiero, posto in Comune di Bomporto, alla Via Ravarino-Carpi n° 104.

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Terreno posto in Comune di Bondeno (Fe), alla Via per Zerbinato.

2.0 PROVENIENZE

In base alle verifiche svolte presso i registri immobiliari di Modena, sulla consistenza immobiliare oggetto di stima risultano gravare le formalità di cui agli elenchi sintetici uniti lotto per lotto, come segue.

Lotto C – San Lazzaro di Savena

L'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni facenti parte del Lotto C viene unito alla presente quale *Doc. n° 1*.

I beni risultano pervenuti alle attuali proprietà, per la quota di 11,58/100, per la quota di 53,15/100 e per la quota di 35,27/100) a seguito della

Compravendita a ministero notaio **Claudio Babbini**, rep. 26429/7207, trascritta in data 17/12/2009, r.g. 65749 r.p. 35585, come si evince anche dal rogito d'acquisto unito alla presente quale *Doc. n° 2*.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

L'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni facenti parte del Lotto D viene unito alla presente quale *Doc. n° 3*.

In particolare, l'immobile risulta attualmente intestato alle società

..... a seguito della **Compravendita** a ministero notaio **Mauro Mestieri**, rep. 32294/13613, trascritta in data 18/03/2008, r.g. 7478 r.p. 4524, come si evince anche dalla nota unita alla presente quale **Doc. n° 4**.

Sul bene risulta gravare **ipoteca volontaria** di cui alla Nota del 01/08/2008, r.g. 17718 r.p. 3536 per atto a ministero del notaio **Franco Celli** rep. 157181/9206 del 22/07/2008, che si unisce alla presente quale **Doc. n° 5**, a favore di Banca di Trento e Bolzano s.p.a.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

L'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni facenti parte dei Lotti E-M viene unito alla presente quale **Doc. n° 6**.

I beni risultano pervenuti all'attuale proprietà, a seguito del **Conferimento in Società** a ministero notaio **Manfredini Federico**, rep. 924/658, trascritta in data 21/06/2007, r.g. 23442 r.p. 13201 che si unisce alla presente quale **Doc. n° 7**, e successiva **rettifica** trascritta in data 05/03/2008, r.g. 7217 r.p. 4792.

Sugli immobili risulta gravare **ipoteca volontaria** di cui alla Nota del 10/05/2007, r.g. 17449 r.p. 4551 per atto a ministero del notaio **Francesco Striano** rep. 14739/6537 del 24/04/2007, che si unisce alla presente quale **Doc. n° 8**, a favore di Banco di Sicilia

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Gli elenchi sintetici delle formalità gravanti sui beni costituenti il Lotto O vengono unite alla presente quali **Doc. n° 9**.

In particolare, l'immobile risulta attualmente intestato alle società **Five Real Estate s.r.l** a seguito della **Compravendita** a ministero notaio

Mauro Mestieri, rep. 32294/13613, trascritta in data 18/03/2008, r.g. 7478 r.p. 4524, come si evince anche dalla nota già unita alla presente quale *Doc. n° 4*,

3.0 INDAGINI CATASTALI

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Presso l'agenzia del territorio della Provincia di Bologna, alla sezione del catasto terreni, il bene oggetto di stima costituente il Lotto C risulta intestato per la quota di 1158/100000 alla s.r.l. (la rimanente proprietà risulta allibrata all r.l. per la quota di 3527/10000 ed alla per la quota di 5315/10000) ed identificato al:

Foglio 2, Particella 788, Seminativo Arborato, Classe 1, Sup. 4300 mq, R.D. €. 59,96 R.A. €. 28,87 come si evince anche dalla visura per immobile allegata alla presente quale *Doc. n° 10* unitamente all'estratto di mappa.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Presso l'agenzia del territorio della Provincia di Ferrara, alla sezione del catasto fabbricati, il bene oggetto di stima facente parte del Lotto D risulta intestato per l'intera proprietà alla Società Five Real Estate s.r.l. ed identificato nel comune di Bondeno, al:

Foglio 78, Particella 142, Cat. B/1, Classe 2, Cons. 4214 mq, Piano T-1-2-3-4, Rendita €. 3.699,81, come si evince anche dalla visura per immobile allegata alla presente quale *Doc. n° 11* unitamente a planimetrie, estratto di mappa ed elaborato planimetrico.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

Presso l’Agenzia del territorio della Provincia di Modena, alla sezione del catasto fabbricati, tutti i beni oggetto di stima facenti parte dei Lotti E-M risultano intestati per l’intera proprietà alla Società _____

L’estratto di mappa e l’elaborato planimetrico del compendio vengono uniti alla presente quali **Doc. n° 12**, mentre le singole visure e le relative planimetrie vengono unite in corrispondenza dell’identificazione catastali dei singoli sotto-lotti, come di seguito descritti.

E1) Foglio 32, Particella 313, Sub 6, fabbricato in corso di costruzione, Piano S1-T-1; (*planimetria inesistente*) **Doc. n° 13**

E2) Foglio 32, Particella 313, Sub 7, Cat. A/10, Classe 1, Cons. 17,5 vani, Piano S1-T-1, Rendita €. 2.575,83; **Doc. n° 14**

E3) Foglio 32, Particella 313, Sub 8, Cat. C/1, Classe 7, Cons. 280 mq, Piano S1-T, Rendita €. 2.631,87; **Doc. n° 15**

E4) Foglio 32, Particella 313, Sub 16, Cat. C/1, Classe 7, Cons. 492 mq, Piano S1-T-1, Rendita €. 4.624,56; **Doc. n° 16**

M) Foglio 32, Particella 313, Sub 13-15, Piano T aree urbane rispettivamente di 2868 mq e 2170 mq; **Doc. n° 17**

Si precisa l’esistenza di un bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 313, identificato dal Sub. 12 e costituito da una area esterna meglio descritta nel già allegato elaborato planimetrico (**Doc. n° 13**).

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Presso l’Agenzia del territorio della Provincia di Ferrara, alla sezione del catasto terreni, il bene oggetto di stima facente parte del Lotto O risulta intestato per l’intera proprietà alla _____

ed identificato nel comune di Bondeno, al:

Foglio 78, Particella 119, Seminativo Arborato, Classe 2, Sup. 1109 mq,

R.D. €. 10,53 R.A. €. 5,73;

Foglio 78, Particella 121, Seminativo, Classe 2, Sup. 703 mq, R.D. €.

7,00 R.A. €. 3,63;

quanto sopra si evince anche dalle visura per immobile allegate alla presente quali *Doc. n° 18* unitamente all'estratto di mappa.

4.0 INDAGINI COMUNALI E DIFFORMITA' EDILIZIE

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Il terreno oggetto di stima ricade all'interno del Polo funzionale di nuovo insediamento (Caselle) – PF, come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica che si unisce alla presente quale *Doc. n° 19*.

Trattasi di area che, grazie alla sua collocazione strategica, è stata riconosciuta dalla Provincia quale ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale ed inserito all'interno di una lottizzazione comunale di circa 147.000 mq oggetto di definitiva approvazione in data 07 Aprile 2009. La pubblica amministrazione ha assegnato un indice pari allo 0,25 mq/mq di superficie utile, a cui debbono aggiungersi le superfici accessorie nella misura massima del 70%, per un totale complessivo di oltre 62.000 mq di superficie realizzabile.

Dal Certificato di destinazione urbanistica allegato si rileva che l'edificabilità di cui sopra risulta altamente compromessa dai forti vincoli esistenti. Infatti, le fasce di rispetto da inquinamento elettromagnetico (Art. 3.7 Psc ed Art. 28 Rue) impediscono qualsiasi

tipo di edificazione che comporti la presenza di individui per tempi prolungati (sostanzialmente consentono la realizzazione di soli depositi). Peraltro la fascia di ripetto stradale (Art 3.7 Psc e Art. 26 Rue) impone sostanzialmente l'inedificabilità dell'area in oggetto.

Viene tuttavia richiamata a rogito la facoltà di applicare la perequazione secondo le norme di legge oppure la possibilità di identificare un nuovo lotto edificabile in accordo con il venditore, se e nel caso non si riuscisse ad edificare nel lotto designato.

Rimangono pertanto salvi i parametri precedentemente riportati ma al momento della valutazione, alla luce delle problematiche sopra esposte correlate alle difficoltà di edificare in tempi brevi, si applicherà una riduzione del valore equiparando la valorizzazione alla mera suscettibilità edificatoria posseduta dal terreno sopramenzionato.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere stato edificato in forza alla **Denuncia di inizio attività n. 111**, Prot. n. 9876, del 01.04.2008 per la “costruzione di fabbricato da adibire a nuova caserma dei carabinieri” che si unisce alla presente quale **Doc. n° 20** unitamente agli elaborati progettuali che costituiscono legittimazione dell'immobile.

Successivamente risultano presentate la **Denuncia di inizio attività n. 193/2009** per la “costruzione di recinzione con passi carrai a servizio della caserma” con relativa **Variante in corso d'opera** per “allargamento della recinzione sul lato Ovest” e la **Denuncia di inizio attività n. 14/2010** per “installazione struttura metallica per la

sostituzione di pannelli solari e con funzione di tettoia”.

Si precisa che risulta depositata la richiesta di agibilità ed abitabilità di cui al Prot. 39191 del 29.12.2009 ma, ad oggi, il relativo certificato non risulta ancora rilasciato per mere ragioni di iter burocratico.

Precisando che allo scrivente, per ragioni di sicurezza dovuta alla particolare destinazione dell'immobile, è stato concesso di visionare solamente una limitata porzione dei locali, il sopralluogo eseguito presso i luoghi di stima alla presenza, del proprio collaboratore Geom.

Matteo Gaddi e de _____, ha posto in evidenza una serie di piccole difformità interne al compendio (traslazioni di porte e pareti, piccole modifiche di distribuzione dei locali) il quale risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali piuttosto che al progetto legittimato.

Per la regolarizzazione delle modifiche di cui sopra (posto che la stessa non sia già avvenuta al momento della presentazione della domanda di agibilità ed abitabilità di cui sopra) sarà sufficiente presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, i cui relativi costi verranno computati al momento della valutazione di detta porzione immobiliare.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere stato edificato in forza alla **Concessione edilizia n. 4021**, Pratica UT 4933, del 19.09.2003 per la “costruzione di centro servizi e commerciale” e successiva variante di cui al **Permesso di costruire Prot. n. 21** del 13.04.2005 nonché seguente **Denuncia di inizio attività n. 120/05**, Prot n. 2000 del 21.04.2005, per “modifica interna e parziale cambio d'uso

locali piano terra da negozio a uffici”, che si uniscono alla presente quali **Doc. n° 21**.

Successivamente, risulta essere stato rilasciato, in data 15.12.2006, il **Permesso di costruire n. 85/2006** per “ampliamento interno di fabbricato destinato a centro servizi” che si unisce alla presente quale **Doc. n° 22** unitamente agli elaborati progettuali che costituiscono legittimazione del Lotti E2 ed E3.

In pari data risulta essere stato rilasciato anche il **Permesso di costruire n. 86/2006** per la “costruzione fabbricato ad uso Dehor in ampliamento a pubblico esercizio esistente” cui è seguita variante minore tramite **Denuncia di inizio attività n. 282/07** e **Denuncia di inizio attività Prot. 9387** per “ampliamento Dehor” e servizi di pertinenza pubblico esercizio esistente”, che si uniscono alla presente quali **Doc. n° 23** unitamente agli elaborati progettuali che costituiscono legittimazione del Lotto E4.

In data 23.06.2007 e 07.04.2009, le porzioni immobiliari attualmente edificate ottennero **certificato di conformità edilizia ed agibilità** di cui ai **Prot.n° 7232-7234-7235-4754**, che si uniscono alla presente quali **Doc. n° 24**.

Si precisa che le indagini svolte presso l’ufficio tecnico del comune di Bomporto hanno posto in evidenza l’esistenza di ulteriori pratiche edilizie inerenti opere di urbanizzazione relative al compendio che però non vengono riportate in relazione poiché di scarso interesse rispetto alle finalità di stima della presente.

Per quanto concerne la porzione di cui al Lotto E1 (albergo), si precisa

che è stata sottoscritta una **Convenzione**, che si unisce alla presente quale **Doc. n° 25**, per la quale, a seguito dell'adozione della **Variante specifica 2004** del P.r.g., l'area di cui all'intera Particella 313 risulta classificata quale zona territoriale omogenea D7, zona per "attrezzature ricettive complementari" per costruzione di attrezzature alberghiere e commerciali. La proprietà ha fornito gli elaborati grafici che vengono uniti alla presente quali **Doc. n° 26** che saranno oggetto di richiesta del permesso di costruire.

Da quanto si evince dal vigente Piano Regolatore Generale, il terreno su cui sorge il complesso immobiliare è destinato a **Zona D7 – Per attrezzature ricettive e complementari**, regolamentata dagli Art. n. 42-43-50 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché individuato in **Ambito AP3 – Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione**, così come anche evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica che viene unito alla presente quale **Doc. n° 27**.

Precisando che lo scrivente non ha visionato i locali di cui ai Lotti E2 ed E3, il sopralluogo eseguito presso i rimanenti luoghi di stima, alla presenza del proprio collaboratore Geom. Matteo Gaddi e del

ha posto in evidenza la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e quello di diritto ad esclusione di una struttura vetrata esistente sul bene comune non censibile identificato al Sub. 12, ed utilizzata dal Bar/Tavola calda di cui al Lotto E4.

Tale manufatto dovrà essere oggetto di regolarizzazione ovvero di demolizione a seconda degli accordi che verranno presi con

l'Amministrazione comunale. Di tale aspetto, il sottoscritto terrà debitamente conto al momento della valutazione di detta porzione immobiliare (E4).

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Si precisa che in data 29.07.2010 lo scrivente ha presentato richiesta di certificato di destinazione urbanistica che si unisce alla presente quale *Doc. n° 34*. Nonostante i ripetuti solleciti, alla data del 24.09.2010 il Comune di Bondeno non ha ancora rilasciato suddetta documentazione.

5.0 CONSISTENZA

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Terreno edificabile della superficie complessiva di mq 4.300.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Complesso immobiliare adibito a caserma dei carabinieri costituito da ingresso, sei autorimesse, quattro cantine, tre magazzini, centrale elettrica, centrale termica, ripostiglio, tre disimpegni, portico ed area cortiliva al piano terra; atrio, ingresso, sala d'attesa, quattro uffici, due celle con bagno in comune, stanza di sicurezza, due archivi, sala server, tre bagni con antibagno, tre disimpegni, ripostiglio e portico al piano primo; sala ritrovo, sala mensa, cucina con dispensa, due lavanderie, cinque camere, sei bagni, ripostiglio, quattro disimpegni e balcone al piano secondo; palestra, camera, bagno, disimpegno e terrazzo al piano terzo.

Il compendio è dotato altresì di quattro alloggi così composti: un alloggio al piano primo suddiviso in soggiorno, cucina, tre camere, lavanderia, due bagni, disimpegno e balcone; un alloggio al piano

secondo suddiviso in soggiorno, cucina, tre camere, lavanderia, due bagni, disimpegno e balcone; due alloggi sviluppati ai piani terzo e quarto con scala interna e suddivisi, l'uno in soggiorno, cucina, camera, lavanderia, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo al piano terzo, due camere, bagno e disimpegno al piano quarto; l'altro in soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terzo, tre camere, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano quarto.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

E1) Porzione immobiliare a destinazione d'uso ricettivo alberghiera già in corso di costruzione

E2) Immobile direzionale costituito da undici uffici, due ripostigli, due bagni, antibagno, due corridoi e centrale elettrica al piano terra; tre uffici e sala d'attesa al piano primo; ripostiglio al piano interrato.

E3) Immobile commerciale costituito da ristorante dotato altresì di cucina, dispensa, tre bagni, due antibagno e disimpegno al piano terra; deposito al piano interrato.

E4) Immobile commerciale costituito da bar/tavola calda dotata altresì di due sale, cucina, dispensa, cinque bagni, tre antibagno e due aree cortilive esclusive al piano terra; soppalco bar al piano primo; due depositi e ripostiglio al piano interrato.

M) Aree urbane di complessivi 5038 mq

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Terreno della superficie complessiva di 1812 mq.

6.0 DESCRIZIONE

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Trattasi di terreno della superficie complessiva di mq 4.300 attualmente adibito a prato e situato all'interno di una lottizzazione denominata Polo funzionale di nuovo insediamento (Caselle) – PF.

Suddetta area, trovandosi a brevissima distanza dallo svincolo autostradale, risulta essere comodamente raggiungibile ed è costituita da un terreno di forma allungata posto tra Via Zanella a Sud e Via Caselle a Nord, come anche evidenziato nella foto satellitare che si allega alla presente quale *Doc. n° 28*.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Trattasi di complesso immobiliare adibita a caserma dei carabinieri con relativi alloggi, il tutto posto in comune di Bondeno, Via per Zerbinato al civico n° 31.

Il fabbricato, sorgente al centro di un'area cortiliva in parte pavimentata in asfalto ed in parte adibita ad aiuole, presenta struttura portante in cemento armato con pareti isolate mediante l'esecuzione di cappotto esterno.

Come già anticipato in precedenza, per motivi di sicurezza dovuti alla particolare destinazione dell'immobile, allo scrivente è stato permesso di visionare solo una limitata porzione dell'immobile. Pertanto la descrizione delle finiture riguarderà esclusivamente i locali direttamente visionati.

Pareti alta resistenza meccanica intonacate e tinteggiate.

Pavimentazioni in ceramica formato cm 30x30; vani scale in graniglia di marmo.

Tramezzature interne ad alte prestazioni meccaniche.

Zona archivi ed uffici con controsoffitto in cartongesso. Bagni al piano terra con rivestimento ceramico parietale sino ad un'altezza di 200 cm; elementi sanitari in vetrochina costituiti da vaso e bidet, oltre ai lavabo posti negli antibagno.

Infissi in alluminio con vetri antisfondamento per tutti i locali e vetri antiproiettile per gli uffici.

Servoscala per invalidi.

Impianto di riscaldamento funzionante tramite caldaia murale funzionante a gas metano, dotata di sonda esterna per la modulazione della potenza erogata, con cronotermostato ambiente a due livelli di regolazione e pannelli radianti a soffitto e ventilconvettori.

Produzione di acqua calda sanitaria mediante suddetta caldaia combinata.

Impianto elettrico sottotraccia con sistema UPS per l'erogazione autonoma in caso di interruzione di corrente.

Impianto anti intrusioni con rilevatori di prossimità.

Celle accessibili tramite porte blindate; pavimentazione in ceramica formato cm 30x30; pareti intonacate; bagni con elementi in acciaio inox costituiti da lavabo e turca; impianto elettrico in canale esterna.

Autorimesse con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico in canale esterna e portoni basculanti ad apertura manuale.

Si precisa che l'intero compendio risulta essere edificato secondo i vigenti criteri di risparmio energetico, ricadendo all'interno della classe energetica B, e ad elevata coibentazione acustica, inoltre le strutture di

partimnetazione interne rispecchiano i requisiti di resistenza dinamica e qualitativi richiesti per edifici costituenti obiettivo sensibile quale è appunto la caserma dianzi descritta.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

Trattasi di un complesso commerciale/direzionale già edificato e dotato di una porzione in fase di edificazione con progetto per la realizzazione di struttura alberghiera e centri di servizio. Il compendio è ubicato nel comune di Bomporto, all'incrocio tra le vie Ravarino-Carpi e Gorghetto.

L'immobile presenta struttura portante in telaio di calcestruzzo armato.

E1) Allo stato attuale, trattasi di porzione al grezzo di quella che sarà parte della futura struttura alberghiera la quale verrà meglio descritta al successivo lotto M. Il progetto consegnato allo scrivente dalla proprietà, prevede l'insediamento di una struttura ricettivo alberghiera quattro stelle dotata di 62 camere, tutte doppie, per un totale di 124 posti letti.

Tutte le camere in progetto sono dotate di bagno indipendente con aerazione meccanica continua, arredato con quattro sanitari.

La consistenza dell'immobile previsto in progetto è la seguente: hall, reception con retrostanti uffici, bar con relativo deposito al piano terra; due sale riunioni (capienza fino a 70 persone l'una e fino a 16 persone l'altra) con relativo magazzino, sala colazioni con office, deposito, magazzino, bagni e spogliatoi al piano primo; camere ai piani secondo, terzo e quarto; ai piani terzo e quarto sono inoltre previsti locali di deposito e magazzino per lo stoccaggio della biancheria e dei materiali di pulizia.

Il nuovo corpo di fabbrica si sviluppa in aderenza alla porzione

precedentemente edificata

E2) Trattasi di ampia porzione immobiliare adibita ad uffici, sviluppatasi principalmente al piano terra, posto in posizione strategica per l'eventuale insediamento di strutture amministrative/bancarie.

Si precisa che i locali non sono stati visionati.

E3) Trattasi di ristorante i cui locali non sono stati visionati.

Si precisa che il progetto fornito dalla committenza prevede l'ampliamento del ristorante in adiacenza alla struttura alberghiera.

E4) Trattasi di Bar/tavola calda situato in ottima posizione per l'affluenza di visitatori, anche occasionali.

Pavimentazione in legno; la sala (Dehor) si presenta parte in vetrificato saomat e parte in gres porcellanato.

Pareti intonacate e tinteggiate; la sala (Dehor) presenta pareti in vetro con porte ad apertura automatica.

I bagni si presentano interamente rivestiti in mosaico tipo Bisazza.

Copertura a vista con rivestimento e travi in legno.

Infissi in alluminio preverniciato con vetrocamera.

Impianto elettrico sottotraccia, con placche marca B-Ticino.

Impianto per l'aria condizionata.

M) Tale lotto è costituito da due aree urbane di cui al Sub. 15 e Sub. 13.

Per quanto concerne il Sub. 15, trattasi di area ad oggi sostanzialmente oggetto di accantieramento e sulla quale, in base al Piano Particolareggiato, sorgerà parte del complesso alberghiero e della relativa area riservata per parcheggi, spazi di manovra ed area verde.

Al momento della valutazione verrà pertanto computato il valore

della superficie lorda vendibile calcolata in base ai progetti consegnati dalla Società

Il progetto fornito allo scrivente prevede l'insediamento di una struttura ricettiva alberghiera quattro stelle dotata di 62 camere, tutte doppie, per un totale di 124 posti letti.

Tutte le camere in progetto sono dotate di bagno indipendente con aerazione meccanica continua, arredato con quattro sanitari.

La consistenza dell'immobile prevista in progetto è la seguente: hall, reception con retrostanti uffici, bar con relativo deposito al piano terra; due sale riunioni (capienza fino a 70 persone l'una e fino a 16 persone l'altra) con relativo magazzino, sala colazioni con office, deposito, magazzino, bagni e spogliatoi al piano primo; camere ai piani secondo, terzo e quarto; ai piani terzo e quarto sono inoltre previsti locali di deposito e magazzino per lo stoccaggio della biancheria e dei materiali di pulizia.

Per quanto concerne l'area urbana di cui al Sub. 13, la stessa risulta già oggi adibita a parcheggi pubblici, area di manovra e aiuole. Trattasi di area di cessione al Comune di Bomporto e pertanto non sarà oggetto di valutazione.

Per quanto sopra esposto, rimane evidente la stretta correlazione tra i Lotti E1 ed M, costituenti la porzione già edificata al grezzo e l'area di futura realizzazione del complesso alberghiero e relativi servizi.

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Trattasi di terreno posto in comune di Bondeno, immediatamente retrostante alla Caserma dei Carabinieri di cui al Lotto D.

Suddetta area non è recintata e risulta parzialmente adibita a verde in totale stato di abbandono ed in parte coperta da terreno di riporto proveniente da un adiacente cantiere edilizio.

7.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Al momento del sopralluogo, il terreno in oggetto risultava libero.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

L'immobile risulta occupato dal Comando dei Carabinieri di Bondeno, a seguito di regolare contratto di affitto stipulato in data 08.03.2010 che si unisce alla presente quale *Doc. n° 29*, con durata stabilita in anni sei e canone annuale pari ad €. 52.265,00.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

E1) L'immobile, pur in fase di esecuzione, risulta locato alla Società
a seguito di regolare contratto di affitto stipulato in data 13.03.2008 che si unisce alla presente quale *Doc. n° 30*, con decorrenza dal 01.01.2010 e scadenza al giorno 01.01.2019, con canone annuale a crescere, da €. 35.000,00 del primo anno sino ad €. 280.000,00 a partire dal quarto anno sino a fine contratto.

E2) L'immobile risulta occupato dalla Società
a seguito di regolare contratto di affitto stipulato in data 01.04.2007 che si unisce alla presente quale *Doc. n° 31*, con scadenza al giorno 31.12.2016 e con canone annuale a crescere, da €. 30.000,00 del primo anno sino ad €. 50.000,00 a partire dall'anno 2020 (in caso di rinnovo del contratto di ulteriori anni 6 alla scadenza).

E3) L'immobile risulta occupato dalla
a seguito di

regolare contratto di affitto con decorrenza dal 01.04.2005 che si unisce alla presente quale **Doc. n° 32**, a canone annuale pari ad €. 32.020,00 che risulta però scaduto in data 31.03.2010.

E4) L'immobile risulta occupato dalla Società Maraya s.rl., a seguito di regolare contratto di affitto con decorrenza dal 30.03.2010 che si unisce alla presente quale **Doc. n° 33**, con scadenza al giorno 30.03.2016 e canone annuale pari ad €. 12.000,00.

M) Al momento del sopralluogo, il Sub. 15 risultava recintato da accantieramento per i lavori di costruzione dell'albergo; il sub. 13 era regolarmente adibito a parcheggi pubblici, area di manovra e aiuole.

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Al momento del sopralluogo, l'area oggetto di stima risultava parzialmente occupata da terreno di riporto proveniente dall'adiacente cantiere identificato alla Particella 120.

8.0 CONFINI

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Il terreno confina a Nord ed Est con Via Caselle, a Sud ed Ovest con Via Zanella; salvo se altri.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Le porzioni immobiliari confinano a Nord con le Particelle 57 e 121, ad Est con la Particella 94, a Sud con la Particella 121, ad Ovest con la Particella 119 (terreno “Eliporto” di cui al Lotto D); salvo se altri.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

E1) La porzione immobiliare deve ancora essere completata.

E2) Al piano terra, le porzioni immobiliari confinano a Nord ed Ovest con

l'area comune identificata dal Sub. 12, a Sud con il Sub. 15; ai piani seminterrato e primo con il Sub. 6 a Sud, con l'esterno sui restanti lati; salvo se altri.

E3) Al piano terra, le porzioni immobiliari confinano a Nord con il Sub. 16 ed il vano scale, a Sud con il Sub. 15, ad Ovest con i Sub. 6 e 7; al piano seminterrato con l'esterno a Sud ed Est, con il Sub. 6 ad Ovest; salvo se altri.

E4) Al piano terra, le porzioni immobiliari confinano a Nord con l'area comune identificata dal Sub. 12, a Sud con il vano scale e con i Sub. 15 e 8, ad Ovest con il Sub. 7; al piano seminterrato con l'esterno, il vano scale ed il Sub. 8 a Sud, con l'esterno sui restanti lati; al piano primo con il Sub. 6 a Sud, con l'esterno sui restanti lati; salvo se altri.

M) Le porzioni immobiliari confinano a Nord con Via Gorghetto, il complesso edilizio di cui ai Sub. 6-7-8-16 e la Particella 210, ad Ovest con via Gorghetto, a Sud con Via Ravarino-Carpi; salvo se altri.

Lotto O – Terreno “Eliporto”

Le porzioni immobiliari confinano a Nord con la Particella 120, ad Est con le Particelle 57 e 142 (caserma dei carabinieri di cui al Lotto D), ad Ovest con la Particella 102; salvo se altri.

9.0 SVILUPPO MISURE

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dallo stato legittimato e comprendono, come di consuetudine, i muri perimetrali, i muri interni e le pareti di confine con parti comuni per intero, mentre sono stati computati in ragione di $\frac{1}{2}$ le pareti confinanti con altre ragioni.

	Lotto C – San Lazzaro di Savena		
	Terreno, Particella 788	mq	4300,00
	Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno		
	Caserma, Piano terra servizi	mq	343,00
	Caserma, Piano terra portici	mq	142,00
	Caserma, Piano primo	mq	463,00
	Caserma, Piano primo portici	mq	33,00
	Caserma, Piano secondo	mq	454,00
	Caserma, Piano terzo	mq	247,00
	Caserma, Piano terzo terrazze	mq	205,00
	Caserma, Piano quarto	mq	82,00
	Area cortiliva	mq	1470,00
	Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno		
E1)	In corso di costruzione Sub. 6 – rilevata graficamente da elaborati forniti dalla committenza		
	Totale	mq	668,00
E2)	Uffici Sub. 7	mq	490,00
	Locali di servizio Sub. 7	mq	129,00
E3)	Ristorante Sub. 8	mq	269,00
	Locali di servizio Sub. 8	mq	132,00
E4)	Bar Sub. 16	mq	530,00
	Depositi Sub. 16	mq	116,00
	Aree esclusive	mq	157,00
M)	Aree urbane Sub. 15 - superficie lorda vendibile	mq	3836,00
	Area urbana sub. 13 – non computata poiché area di cessione		

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, comprensive delle aree esterne, pertinenze, ecc..., nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e già detratti eventuali spese per le regolarizzazioni e/o per la sistemazione di vizi e/o per il completamento delle opere, come segue.

Precisazioni inerenti i lotti D (Caserma Carabinieri) ed O (Terreno Eliporto)

Con riferimento al Lotto D (Caserma Carabinieri) ed al Lotto O (Terreno Eliporto), si precisa l'esistenza di un vincolo, di cui all'Allegato A del rogito di acquisto, che si unisce alla presente quale **Doc. n° 34**, inerente il verbale di deliberazione della giunta comunale del 06 Marzo 2008, con il quale il prezzo di vendita di entrambe le porzioni immobiliari viene stabilito dall'Amministrazione Comunale a valori eccessivamente ribassati rispetto all'attuale libero mercato, nonché viene sancita l'impossibilità di cessione entro anni 8 dall'acquisto degli stessi. A seguito dei colloqui intercorsi con il Sindaco del Comune di Bondeno, la Società Five Real Estate s.r.l. ha pertanto inviato la comunicazione che viene allegata quale **Doc. n° 35**, per chiedere la cancellazione di suddetto vincolo e la possibilità di procedere si da subito con la vendita di entrambi i lotti al normale valore di mercato.

Si precisa che in data 27 Settembre 2010, il Sig. Maurizio Zambonelli, funzionario per i lavori pubblici del comune di Bondeno, ha comunicato informalmente che la Giunta Comunale non ha accolto la sopra citata

richiesta e pertanto le valutazioni dei beni di cui ai Lotti D ed O, sono stati ipotizzati secondo quanto stabilito dal già unito Allegato A del rogito di acquisto, inerente il verbale di deliberazione della giunta comunale del 06 Marzo 2008, pur evidenziando che la valutazione dovrà essere dichiarata congrua dall'amministrazione stessa.

Dati i ristrettissimi tempi intercorsi fra la data di stesura della presente relazione e la comunicazione informale, non è stato possibile richiedere, alla pubblica amministrazione parere di congruità sul valore espresso nel presente elaborato.

10.1 Valore commerciale in ambito libero

Lotto C – San Lazzaro di Savena

Terreno, Particella 788	€.	2.210.000,00
Quota del 11,58%	€.	255.918,00
Arrotondati ad	€.	256.000,00

Diconsi Euro Duecentocinquantaseimila/00.

Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno

Caserma, Piano terra servizi	€.	237.000,00
Caserma, Piano terra-primi portici	€.	81.000,00
Caserma, Piano primo, secondo, terzo e quarto	€.	1.521.000,00
Caserma, Piano terzo terrazze	€.	61.000,00
Area cortiliva	€.	32.000,00
Totale	€.	1.932.000,00

Diconsi Euro Unmilione novecentotrentaduemila/00.

Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno

E1) Albergo in corso di costruzione	€.	795.000,00
-------------------------------------	----	------------

E2)	Uffici Sub. 7	€.	1.166.000,00
	Locali di servizio Sub. 7	€.	154.000,00
E3)	Ristorante Sub. 8	€.	641.000,00
	Locali di servizio Sub. 8	€.	158.000,00
E4)	Bar Sub. 16	€.	1.262.000,00
	Depositi Sub. 16	€.	138.000,00
	Aree esclusive	€.	37.000,00
M)	Aree urbana 15 – progetto albergo	€.	1.809.000,00
	Totale	€.	6.160.000,00
	Diconsi Euro Seimilionicentosessantamila/00.		
	Lotto O – Terreno “Eliporto”		
	Terreni Particelle 119-121	€.	25.000,00
	Diconsi Euro Venticinquemila/00.		
	TOTALE	€.	8.373.000,00
	Diconsi Euro Ottomilionitrecentosettantatremila/00.		
	<i>10.2 Valore commerciale in concordato</i>		
	Lotto C – San Lazzaro di Savena		
	Terreno, Particella 788	€.	1.922.000,00
	Quota del 11,58%	€.	222.567,60
	Arrotondati ad	€.	223.000,00
	Diconsi Euro Duecentoventitremila/00.		
	Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno		
	Caserma, Piano terra servizi	€.	206.000,00
	Caserma, Piano terra-primo portici	€.	70.000,00
	Caserma, Piano primo, secondo, terzo e quarto	€.	1.323.000,00

	Caserma, Piano terzo terrazze	€.	53.000,00
	Area cortiliva	€.	28.000,00
	Totale	€.	1.680.000,00
	Diconsi Euro Unmilionesecientottantamila/00.		
	Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno		
E1)	Albergo in corso di costruzione	€.	691.000,00
E2)	Uffici Sub. 7	€.	1.014.000,00
	Locali di servizio Sub. 7	€.	134.000,00
E3)	Ristorante Sub. 8	€.	557.000,00
	Locali di servizio Sub. 8	€.	137.000,00
E4)	Bar Sub. 16	€.	1.097.000,00
	Depositi Sub. 16	€.	120.000,00
	Aree esclusive	€.	32.000,00
M)	Aree urbana 15 – progetto albergo	€.	1.573.000,00
	Totale	€.	5.355.000,00
	Diconsi Euro Cinquemilionitrecentocinquantacinquemila/00.		
	Lotto O – Terreno “Eliporto”		
	Terreni Particelle 119-121	€.	22.000,00
	Diconsi Euro Ventiduemila/00.		
	TOTALE	€.	7.280.000,00
	Diconsi Euro Settemilioniduecentottantamila/00.		
	10.3 Valore prudenziale in ambito fallimentare		
	Lotto C – San Lazzaro di Savena		
	Terreno, Particella 788	€.	1.547.000,00
	Quota del 11,58%	€.	179.142,60

	Arrotondati ad	€.	179.000,00
	Diconsi Euro Centosettantanovemila/00.		
	Lotto D – Caserma carabinieri Bondeno		
	Caserma, Piano terra servizi	€.	166.000,00
	Caserma, Piano terra-primi portici	€.	57.000,00
	Caserma, Piano primo, secondo, terzo e quarto	€.	1.065.000,00
	Caserma, Piano terzo terrazze	€.	43.000,00
	Area cortiliva	€.	22.000,00
	Totale	€.	1.353.000,00
	Diconsi Euro Unmilionetrecentocinquantatremila/00.		
	Lotto E-M – Complesso “Ponte Vecchio” e terreno		
E1)	Albergo in corso di costruzione	€.	557.000,00
E2)	Uffici Sub. 7	€.	816.000,00
	Locali di servizio Sub. 7	€.	108.000,00
E3)	Ristorante Sub. 8	€.	449.000,00
	Locali di servizio Sub. 8	€.	111.000,00
E4)	Bar Sub. 16	€.	883.000,00
	Depositi Sub. 16	€.	97.000,00
	Aree esclusive	€.	26.000,00
M)	Aree urbana 15 – progetto albergo	€.	1.266.000,00
	Totale	€.	4.313.000,00
	Diconsi Euro Quattromilionitrecentotredicimila/00.		
	Lotto O – Terreno “Eliporto”		
	Terreni Particelle 119-121	€.	18.000,00
	Diconsi Euro Diciottomila/00.		

TOTALE €. **5.863.000,00**

Diconsi Euro Cinquemilionioctocentosessantatremila/00.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Modena li 11/10/2010

Il Tecnico



TRIBUNALE DI MODENA

N. 3464 / 100 CRON.

Oggi 22 OTT 2010 nella sede del TRIBUNALE suintestato,
davanti al sottoscritto Cancelliere Dr. PAOLA PATRIARCA
e' personalmente comparso il:
Sig. Geom. Stefano Pucchi
nato a Modena il 11-07-1970
residente a _____ via _____
identificato a mezzo Carta Identita'/Patente/Passaporto
n. _____
rilasciata dal NOTO dell' Ufficio Sindaco/Prefetto/Questore
di _____
il _____
il quale chiede di asseverare con giuramento la sovraestesa relazione
di perizia/traduzione.

Il perito diffidato ai sensi di legge, presta giuramento pronunciando le seguenti parole:

'Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verita' ''.

Letto, confermato e sottoscritto.

PERITO

(Signature)

CANCELLIERE Dr.

L. CANCELLIERE C/1
(PAOLO PATRIARCA)