



La sottoscritta **Dott. Architetto Monica Cardin Fontana**, con studio a Bologna (BO), in Strada Maggiore 47, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata dal Commissario Liquidatore - Avv. Pierluigi Bertani – della “**Cantina Bazzano Società Agricola Cooperativa**” in liquidazione coatta amministrativa, a eseguire la valutazione, esclusivamente con riferimento al valore commerciale attuale, dei beni consistenti in un compendio immobiliare sito a Castelfranco Emilia (MO), via Vittorio Veneto n°55, di proprietà della “Cantina Bazzano Società Agricola Cooperativa”, in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2520 del Codice Civile e 194 e seguenti del R.D. 16.03.1942, n° 267.

Alle richieste contenute nell'incarico, ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali, degli elaborati grafici del progetto esecutivo, delle documentazioni riferite a eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, dei regolamenti e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di Castelfranco Emilia (MO), fa emergere quanto segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è individuato catastalmente al Comune di Castelfranco Emilia come segue:

Catasto fabbricati :

Foglio 68 mappale 47 sub.4 cat D/10 rendita € 10.512,00.

Foglio 68 mappale 47 sub.2 cat.A/3 classe 3, 5 vani, rendita € 322,79.

Foglio 68 mappale 47 sub.3 Piano T- B.C.N.C. (corte comune)

Catasto Terreni:

Foglio 68 mappale 47 qualità **ENTE URBANO** superficie ha 63 ca 58.

1



CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia protocollo n. 3249 del 22.04.1959 come "costruzione di uno stabilimento ecologico e locali uso uffici ed abitazione custode"; usabilità protocollo n. 1197 del 28.12.1961;
- ampliamento stabilimento vinicolo protocollo n. 3955 del 30.05.1966; usabilità protocollo n. 4600 del 08.01.1973
- ampliamento stabilimento vinicolo (n.8 cisterne e una sala di lavorazione) protocollo n. 3772 del 12.06.1973 ; usabilità protocollo n. 1285 del 11.02.1975;
- costruzione di un capannone per l'aumento della capacità ricettiva della cantina sociale protocollo n. 4376 del 23.05.1980;
- variante in corso n. 2268/81 del 26.03.1981 alla concessione n. 4376 del 23.05.1980;
- usabilità protocollo n. 14053 del 23.10.1981.

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'area del lotto di proprietà della Cantina di Bazzano, su cui sorgono gli immobili, è individuata catastalmente al:

foglio 68 mappale 47 per una superficie complessiva di ha 0.63.58.

Da un'indagine urbanistica svolta presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto mantiene la destinazione d'uso del PSC esistente e in corso di validità:

-area compresa in territorio urbanizzato, nell'ambito da riqualificare n.10 AR - art.66 delle norme di PSC e art. 4.3.2 delle norme del RUE.

Gli interventi ammessi negli ambiti AR fino all'attuazione delle specifiche previsioni di POC, in questo momento sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e costruzione e dell'aumento del carico urbanistico.



PROPOSTE FUTURE DEL POC

L'Amministrazione Comunale **potrebbe** proporre, in sede di Piano Operativo Comunale (POC), l'attuazione contestuale dell'ambito AR10 e del sub-ambito 3.2, e che in tal caso sarebbe possibile riconoscere all'interno dell'ambito AR i diritti edificatori riconosciuti nel sub-ambito 3.2. In altre parole, l'Amministrazione Comunale sta considerando la possibilità di unificare l'attuazione di due aree di intervento (AR10 e sub-ambito 3.2) e di riconoscere i diritti di edificazione già attribuiti al sub-ambito 3.2 anche all'interno dell'ambito AR.

Nelle zone AR ambito 10 i parametri edilizio urbanistici sarebbero i seguenti:

-capacità massima insediativa = 11.000 mq di SC ad uso residenziale,

= 7.500 mq. di SC ad uso commerciale e terziario.

Poiché l'ambito 10 è stato perimetrato in una zona di complessivi 34.927 mq, l'indice di utilizzazione territoriale è pari a $UT = (11.000 + 7.500) / 34.927 = 0,53 \text{mq/mq}$.

Per il lotto in oggetto, avendo una superficie di mq. 6.358, la edificabilità massima ammissibile, se in sede di POC fosse approvata, sarebbe di:

$\text{mq.} 6.358 \times 0,53 = \text{mq } 3.370$

INSERIMENTO URBANISTICO

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia si trova in via Vittorio Veneto n.55, nel Comune di Castelfranco Emilia, in provincia di Modena e si colloca a Nord-est del centro abitato, all'interno di una porzione di zona artigianale.

L'edilizia della zona è costituita prevalentemente da edifici residenziali ad eccezione della porzione in cui sono ubicati gli immobili oggetti di stima, in cui sono presenti edifici artigianali con unità immobiliari destinate a laboratori/magazzini e con unità a destinazione uffici.

Da un punto di vista commerciale la zona è di ottima appetibilità.

La posizione è tale da dargli la valenza di porta della città per i flussi automobilistici ed, in particolare, per i flussi ferroviari. Confina difatti a nord con la ferrovia, servita dalla linea ad alta velocità Milano-Bologna, ed è prospiciente la via Larga che collega Castelfranco Emilia al comune di San Giovanni in Persiceto, e dista circa 500 metri dalla via Emilia, la principale rete stradale di importanza nazionale, che collega Modena a Bologna.

CARATTERISTICA GENERALE DEGLI EDIFICI

Gli immobili oggetto di perizia sorgono su un terreno a forma trapezoidale, compreso una palazzina ultimata intorno agli anni '70. La tipologia della costruzione principale è di capannone industriale/artigianale, in totale stato di abbandono e la struttura è compromessa in ogni sua parte. Necessita di una pulizia generale e di una messa in sicurezza per evitare un crollo. Questo immobile, indicato al catasto fabbricati come 4A, è composto da una struttura a torre, circolare, avente un diametro di ml.17,50 ed una altezza di ml.23,50, nel fabbricato sono ricavate le cisterne vinarie e la lavorazione del prodotto, è complemento della torre una pensilina di protezione dell'impianto di scarico delle uve. Un fabbricato comprende l'abitazione del custode e degli uffici sociali, un fabbricato è ad uso pesa ed una cabina di trasformazione per la produzione di energia elettrica oltre a un grande locale di forma quadrata in cui sono inserite le zone produttive.

Va considerato che tutti i fabbricati sono in totale abbandono, il fabbricato ad uso abitativo è stato tamponato in parte con mattoni ma, dove insistono piccoli varchi, si sono insediate alcune persone abusivamente e barricati all'interno. Nell'area esterna del lotto vi sono alcune tettoie in c.a. e in ferro.

Il lotto è in parte recintato con pali in ferro e rete metallica, cancello ingresso, di accesso all'azienda. in ferro Tutti gli edifici presenti e le tettoie sono identificati con lettere dell'alfabeto riconoscibili nella seguente planimetria catastale.

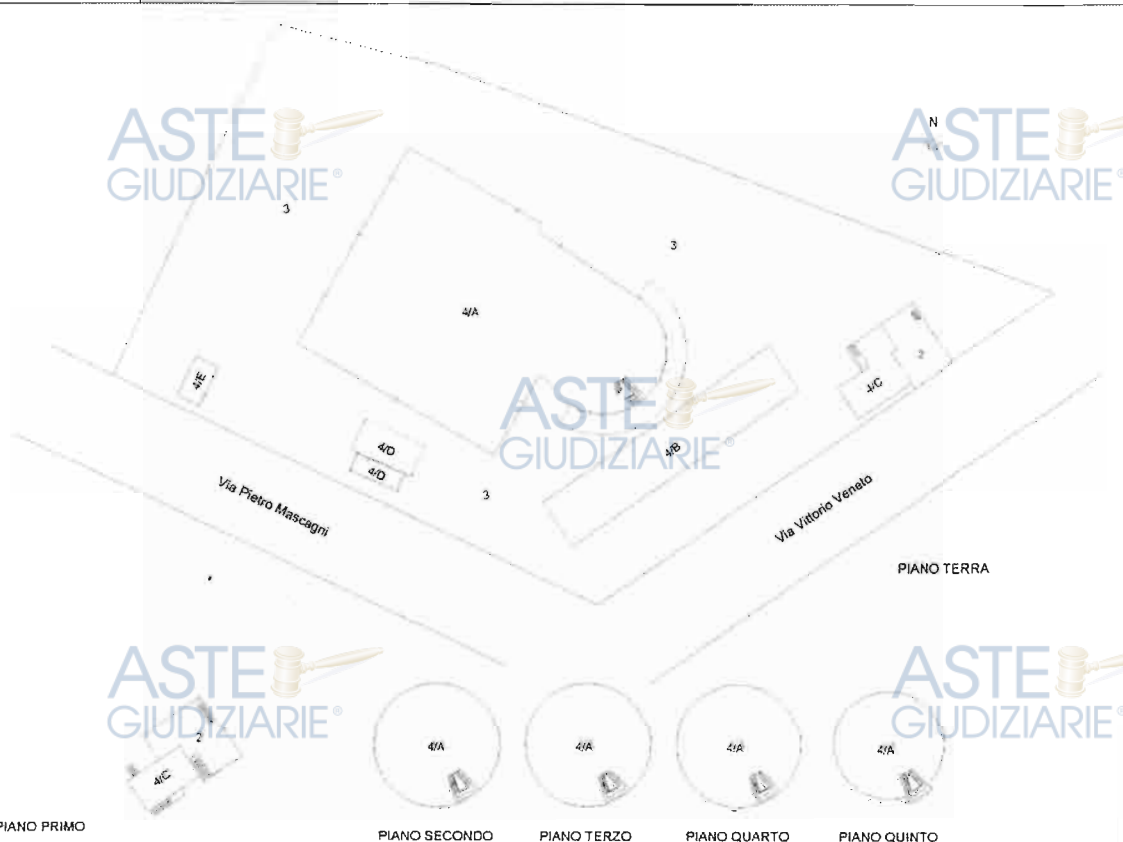
Inoltre il Comune di Castelfranco in data 24.04.2024, con ordinanza n.94, intimava la Cooperativa Cantina Bazzano di incaricare una ditta per la rimozione delle coperture dell'immobile in cemento amianto; l'intervento è stato eseguito e sono state date le comunicazioni alle autorità competenti.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Comune di Castelfranco Emilia
provinciale di Modena

Data: 17/11/2020
Ultima planimetria in atti
Foglio: 68
Particella: 47
Tipo Mappale n. 337418 del 12/11/2007 Scala 1:500
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Cooperato dal Pignatelli Guido	Progetto all'ing. Dottori Agostino & Pignatelli Prev. Bologna	N 102
Comune di Castelfranco Emilia	Sezione: Foglio: 68	Particella: 47	Provenienza: Edilizia del
Quotazione grafica del subalterno	Tipo Mappale n. 337418 del 12/11/2007 Scala 1:500		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2020 - Comune di CASTELFRANCO EMILIA (CI07) - < Foglio: 68 - Particella: 47 - Elaborato planimetrico >



METODO DI STIMA ADOTTATO

Essendo gli immobili oggetto di stima in totale stato di abbandono, e avendo solo con la possibilità di manutenzione ordinaria o straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, la vendita di tale immobile risulta veramente difficile ,ma necessaria.

Valutazione dell'area e degli immobili:

- 1) L'area complessiva è di mq. 6358 ;
- 2) La torre vinaria è di mq.1271
- 3) I magazzini sono mq. 435
- 4) La pensilina è di mq. 280
- 5) Gli uffici con la casa del custode sono di mq.120
- 6) I pozzetti vari sono n.21

VALUTAZIONE

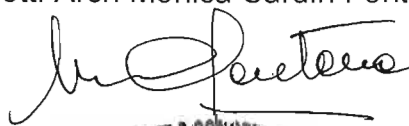
Ai fini della valutazione, va considerato il totale stato di abbandono e il costo che si dovrà affrontare per poter recuperare gli immobili, attraverso un restauro totale dell'esistente. Inoltre, l'immobile, così come strutturato, ha una sua unica destinazione.

Pertanto, il valore del compendio immobiliare quale partenza d'asta sarà di Euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

Bologna, li 04/12/2025

In Fede

Dott. Arch Monica Cardin Fontana



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
VIAPIANA METSIOS**

Via Cesare Battisti, 10 - 40123 BOLOGNA (BO)
Via Andrea Costa, 27 - 40054 BUDRIO (BO)
Via Appia, 37 - 40026 IMOLA (BO)
C.F./P.IVA 03846131203
Tel. 051/225206 - 051/802589

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 37816 di Rep.Not.

ASTE
GIUDIZIARIE®



VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, in questo giorno di giovedì quattro del mese di dicembre.

(4 dicembre 2025)

In Bologna, nel mio studio, in via Cesare Battisti n.10.

Innanzi a me Dottor **CLAUDIO VIAPIANA Notaio** residente in Bologna, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna,

è personalmente comparsa:

- l'Architetto **CARDIN FONTANA MONICA**, nata a Bologna il 10 novembre 1954 ed ivi domiciliata in Strada Maggiore n.47, ove si domicilia anche ai fini del presente atto (codice fiscale: CRD MNC 54S50 A944C), iscritta all'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Bologna al n.1972.

La Comparsante, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la relazione peritale che precede, redatta per la valutazione di stima dei beni consistenti in un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Via Vittorio Veneto n.55 di proprietà della Società **"CANTINA BAZZANO SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA"**, in Liquidazione Coatta Amministrativa, con sede in Comune di Valsamoggia (BO), frazione Bazzano, via Castelfranco n. 2, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00288200371 (partita I.V.A. n: 00498791201), R.E.A. n. BO-99651, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi

dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666.

Aderendo alla domanda fatta, deferisco il giuramento alla
Comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa
sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e
sull'obbligo di dichiarare la verità.

La Comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole:

*"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e
quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere
la verità".*

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato
personalmente lettura alla Comparente, che, da me interpellata, lo
approva.

Indi, quest'atto viene sottoscritto a norma di legge dalla Comparente
e me Notaio.

Consta di un foglio scritto interamente con stampante elettronica da
persona di mia fiducia per una pagina intera e parte di questa
seconda.

