

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 73/2019 - Reg. Fall. **TURCHI CESARE srl**

Giudice Delegato: Dott.ssa Simona Boiardi

Curatore Fallimentare: Dott. Mauro Macchiaverna

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

**Terreno Novi di Modena**  
**Foglio 33 Mappale 369**

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Matteo Nobili



## Sommario

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
1.1. OGGETTO DELLA STIMA .....	3
1.2. SCOPO DELLA STIMA.....	3
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE.....</b>	<b>3</b>
A. Foglio 33 - Mappale 369; .....	3
<b>3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
<b>4. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA.....</b>	<b>3</b>
<b>5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>4</b>
5.1. Iscrizioni: .....	4
<b>6. CONSISTENZA DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
<b>7. VALORE DI STIMA .....</b>	<b>5</b>

## 1. PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare dott. Mauro Macchiaverna, con istanza del 15/05/2020 chiedeva all'Illustrissimo Signor Giudice Delegato, dott.ssa Simona Boiardi, di essere autorizzato a procedere alla nomina del sottoscritto ing. Matteo Nobili con studio in via Lodovico Ariosto a Reggio Emilia, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Reggio Emilia al numero 1466, come professionista esperto, per la valutazione degli immobili di proprietà della società fallita.

In data 19/05/2020, l'Illustrissimo Signor Giudice Delegato, autorizzava la nomina dello scrivente.

### 1.1. OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della presente stima concerne immobili e terreni facenti di seguito specificati:

- Terreno industriale all'interno del PIP Coma Vecchia a Novi di Modena, identificato alla particella 369 del foglio 33 del comune di Novi di Modena.

### 1.2. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra citati, effettivamente ricavabili con la liquidazione coatta fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Dalle visure catastali eseguite dal sottoscritto, la società Turchi Cesare srl con sede in ubiera (RE), risulta proprietaria dei beni immobili di seguito descritti (proprietà 1/1). Si riportano visure e planimetrie nell'**Allegato 1** alla presente.

- **COMUNE NOVI DI MODENA - Catasto Terreni:**

### A. Foglio 33 - Mappale 369;

A.1. Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 23 are - 25 ca, Deduzione BRA - DO1R, Reddito Dominicale Euro 23,71, Reddito Agrario 27,62. Frazionamento del 21/05/2012, protocollo n. MO0068208, in atti dal 21/05/2012, presentato il 18/05/2012 (n. 68208.1/2012). Dati derivanti da Atto Pubblico del 10/07/2012, nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2012, Repertorio n. 39802, rogante dott. Aldo Barbati con sede in Modena, Registrazione: sede: Compravendita (n. 12567.1/2012).

## 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di seguito descritti, sono stati illustrati nella relazione fotografica di cui all'**Allegato 3** alla presente.

- Immobile di cui al punto **A**: Si tratta di terreno in area industriale inserito nel P.I.P. Coma Vecchia del comune di Novi di Modena.

## 4. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico degli immobili analizzati, lo scrivente ha provveduto a sintetizzare nell'**Allegato 2** alla presente, l'inquadramento urbanistico delle aree interessate.

Il terreno in oggetto fa parte di un insediamento produttivo denominato "COMA VECCHIA", ZONA OMOGENEA DI TIPO D2B - ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE, Area artigianale/industriale di espansione da assoggettare a strumento urbanistico attuativo.

Le informazioni di massima sul piano in oggetto, sono reperibili al seguente link: <https://www.comune.novi.mo.it/aree-tematiche/attivita-economiche/3353-l-insediamento-produttivo-coma-vecchia>.

Dall'analisi della documentazione richiesta al tecnico comunale, si evince che sul lotto in oggetto non sono presenti titoli edilizi per la realizzazione di immobili.

## 5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate negli uffici provinciali di Reggio Emilia e Modena - Pubblicità Immobiliare, riscontrando le condizioni pregiudizievoli seguenti, riportate nell'**Allegato 5**:

### 5.1. Iscrizioni:

- Atto Notarile Pubblico del 07/02/2013, numero di Repertorio 40182/12089, del Notaio Aldo Barbati di Modena, Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (Capitale Euro 1.000.000,00; Spese Euro 1.000.000,00), durata 10 anni, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Società Cooperativa con domicilio eletto in via San Carlo, 8/20 a Modena, contro Turchi Cesare srl, codice fiscale 01214260356 con sede in Rubiera (RE) relativamente a:
  - Quota di Proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili: **A**.
  
- Atto Notarile Pubblico del 07/02/2013, numero di Repertorio 40182/12089, del Notaio Aldo Barbati di Modena, Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (Capitale Euro 1.000.000,00; Spese Euro 1.000.000,00), durata 10 anni, a favore di Unicredit Società per Azioni, con domicilio eletto in via Alessandro Specchi, 16 a Roma, contro Turchi Cesare srl, codice fiscale 01214260356 con sede in Rubiera (RE) relativamente a:
  - Quota di Proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili: **A**.
  
- Atto Giudiziario del 23/07/2019, numero di Repertorio 2007, Autorità emittente Tribunale di Reggio Emilia, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di Euro 500.000,00 (Capitale Euro 855.209,16), richiedente Aeropago srl per avv. Antonio Formaro, con indirizzo in via Galliera, 8 a Bologna, a favore di Unicredit spa con sede in Milano, contro Turchi Cesare srl, codice fiscale 01214260356 con sede in Rubiera (RE), e altro soggetto, relativamente a:
  - Quota di Proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili: **A**.

## 6. CONSISTENZA DEI BENI

Come superfici di riferimento, per definire la consistenza dei beni oggetto della stima, lo scrivente utilizzerà la superficie catastale, e dove questa dovesse mancare le superfici desunte dalle documentazioni acquisite, utilizzando sempre il valore maggiore, secondo lo schema seguente:

COMUNE DI NOVI DI MODENA								
Immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	Consistenza Catastale (mq)	Superficie in pianta da Rilievo (mq)	Destinazione d'uso attuale	Destinazione d'uso catastale	Destinazione Urbanistica
DD.1.	33	369	/	2.325,00	/	Seminativo Arborato	Seminativo Arborato	Zona Omogenea di Tipo D.2B - Zona artigianale/industriale di espansione

## 7. VALORE DI STIMA

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della presente, lo scrivente ritiene di poter procedere con il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di cui si conoscono gli apprezzamenti sulle mercato.

È bene precisare, inoltre, che la presente stima è stata redatta considerando di porre gli immobili sul libero mercato, oggi profondamente scosso dalla pandemia in atto e dalle incertezze economiche che ne derivano, avulsi dall'attività produttiva a cui afferiscono, e considerando per tutti un valore di realizzo, in relazione al periodo storico che il paese sta vivendo.

Per la stima di tale immobile, non essendo disponibili le rilevazioni sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, in quanto sospese a causa del sisma che ha colpito la bassa modenese nel 2012 e che ha avuto importanti ripercussioni sul mercato immobiliare locale, si è proceduto analizzando il mercato immobiliare, relativamente ad immobili analoghi e con il medesimo indice di utilizzazione fondiaria. Nello specifico il mercato immobiliare di Novi di Modena è attualmente caratterizzato da scambi molto ridotti: ciò è dovuto principalmente al succitato sisma che ha colpito queste zone nell'anno 2012. Prova ne sono i diversi lotti ancora ineditati, adiacenti a quello oggetto di stima, appartenenti alla medesima urbanizzazione.

Entrando nel merito della valutazione, la stima è condotta in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto prezzo; il valore si ottiene moltiplicando la quotazione per la superficie commerciale. Il valore della quotazione, che è stato ricavato confrontando gli annunci di vendita disponibili online, alla data della presente, e considerando un valore medio di realizzo, si attesta sui **40,00 Euro/mq** riferito alla superficie fondiaria.

La tabella seguente riassume i valori di stima per gli immobili sopra analizzati.

COMUNE DI NOVI DI MODENA									
Immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	42	Superficie in pianta da Rilievo (mq)	Destinazione d'uso attuale	Destinazione d'uso catastale		
DD.1.	33	369	/	2.325,00	/	Seminativo Arborato	Seminativo Arborato	40,00 €	93.000,00
								<b>Totale</b>	<b>93.000,00</b>

Il sottoscritto ing. Matteo Nobili, sereno sulla razionalità del suo operato, nei limiti della conoscenza e delle nozioni acquisite, ritiene di avere fin qui esposto il più probabile valore di realizzo dei beni analizzati alla data del 11/01/2021.

Allegati:

- Allegato 1 - Documentazione Catastale;
- Allegato 2 - Inquadramento Urbanistico;
- Allegato 3 - Relazione Fotografica;
- Allegato 4 - Formalità Pregiudizievoli.

Il Tecnico  
Dott. ing. Matteo Nobili

