

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO IN**  
**AGGIORNAMENTO**  
**STIMA IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO N. 146/2014**

**“ [REDACTED] COSTRUZIONI S.A.S. DI [REDACTED]**  
**& C., DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE**  
**[REDACTED] E DI [REDACTED] ”**

**GIUDICE DELEGATO: DR.SSA ARIANNA DE MARTINO**

**CURATORE FALLIMENTARE: DR.SSA ROSSELLA MARIUCCI**

**IL C.T.U.**

**DR. ING. PIETRO BARBERINI**



## INDICE

### STIMA IMMOBILIARE

1. DATI SALIENTI SOCIETÀ E SOCI
2. PREMESSA
3. CRITERI E METODI DI STIMA
4. ELENCO CESPITI E SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE:

LOTTO 7      PIENA PROPRIETÀ SU TERRENI SITI IN COMUNE DI NOCERA UMBRA,  
LOC. CAMPODARCO

### CONCLUSIONI

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Arianna DE MARTINO,

il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Barberini, veniva nominato dal Curatore Fallimentare Dr.ssa Rossella Mariucci C.T.U. e invitato dalla S.V. a comparire con comunicazione del 25 febbraio 2015 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici.

Accettato l'incarico, allo scrivente veniva assegnato il seguente quesito: *“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, provveda a verificare la certificazione ipocatastale ventennale e ad accertare la conformità degli immobili ai sensi della Legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denuncie, anche di regolarizzazione catastale. Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico. Riferire quant'altro utile all'incarico”.*

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

# STIMA IMMOBILIARE

## 1. DATI SALIENTI SOCIETÀ

Denominazione attuale: "██████████ Costruzioni S.a.s. di ██████████ ██████████ & C.", Sede Sociale: Gualdo Tadino, Zona Industriale sud, Partita Iva: ██████████.

Socio illimitatamente responsabile: XXXXXXXXXX

Codice Fiscale: [REDACTED]

e

, Codice Fiscale:

## 2. PREMESSA

I beni oggetto di stima e che nel seguito verranno individuati, descritti ed infine valutati, sono rappresentati da immobili aventi natura estremamente eterogenea per destinazioni d'uso, dimensioni, epoche realizzative e stato conservativo.

In ragione di ciò, si è deciso di raggruppare tutti i cespiti in carico alla procedura, ove ritenuto idoneo e necessario, per lotti omogenei in grado di avere “vita propria” ed essere appetibili, dovendo essere collocati sul mercato al fine di essere alienati. Così procedendo si è addivenuti ad individuare n. 45 cespiti suddivisi e raggruppati in n. 22 lotti.

### 3. IDENTIFICAZIONE BENI ED ELENCO LOTTI

Di seguito vengono riportati schematicamente tutti i cespiti in carico al fallimento, raggruppandoli in LOTTI come in premessa distinti, indicando sinteticamente la loro

identificazione e natura, rimandando ai successivi paragrafi la trattazione di tutti gli aspetti tecnici ed estimativi.

\* \* \* \* \*

## LOTTO 7

**TERRENI SITI IN COMUNE DI NOCERA UMBRA, LOC. CAMPODARCO**



*Beni di pertinenza della società [REDACTED] Costruzioni S.a.s. di [REDACTED] & C. per la piena proprietà.*

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto oggetto di stima è ubicato in Comune di Nocera Umbra, Loc. Campodarco ed è rappresentato da terreni agricoli di superficie pari a mq 65.380 destinati per mq 18.000 circa a seminativo e per la restante superficie a bosco. I seminativi sono distinti in due corpi separati, l'uno a valle con accesso diretto dalla via pubblica e l'altro a quota maggiore raggiungibile tramite Strada Vicinale delle Vene. Tutti i terreni hanno giacitura collinare con pendenze variabili, maggiormente accentuate per la parte boschiva. I seminativi presentano tessitura con evidente presenza di scheletro.

Sulla particella n. 82 insiste un fabbricato rurale adibito un tempo a ricovero per animali. L'immobile è edificato in muratura su unico piano con solaio di copertura inclinato in laterocemento, con dimensioni in pianta di 6,90 x 13,85 m con altezze interne variabili da circa 3,50 m a 4,50 m per una complessiva superficie lorda di circa 96 mq. L'accesso interno non è stato possibile effettuarlo, ma attraverso le aperture presenti si è verificato lo stato interno dell'immobile, che risulta disabitato da molti anni e in mediocri condizioni di manutenzione.

### CONFINI DELLA PROPRIETA'

Il lotto confina con proprietà [REDACTED], [REDACTED], proprietà [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED], proprietà [REDACTED] S.r.l., salvo altri.

### DISPONIBILITA'

Il lotto in oggetto è nella disponibilità della Società Agricola Forestale "Cuore Verde" di [REDACTED] s.s. in forza di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 15/03/2012 e registrato a Gualdo Tadino il 29/03/2012 al n. 503. Il contratto scade in data 22/05/2026 ed il canone d'affitto è pari ad € 200,00 annui.

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

#### **C.T. del Comune di Nocera Umbra**

**Foglio 70 – particella 55** – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 98.000 mq – R.D. € 19,74 – R.A. € 35,43; Porz. AB – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 3.520 mq – R.D. € 7,09 – R.A. € 12,73;

**Foglio 70 – particella 56** – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 14.640 mq – R.D. € 15,12 – R.A. € 6,80;

**Foglio 70 – particella 57** – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 8.010 mq – R.D. € 16,13 – R.A. € 28,96; Porz. AB – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 5.600 mq – R.D. € 5,50 – R.A. € 2,60;

**Foglio 70 – particella 73** – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 1.500 mq – R.D. € 1,47 – R.A. € 0,70;

**Foglio 70 – particella 79** – Qualità prato – Classe 1 – Superficie 3.090 mq – R.D. € 5,59 – R.A. € 3,19;

**Foglio 70 – particella 80** – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 390 mq – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,18;

**Foglio 70 – particella 81** – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 9.680 mq – R.D. € 19,50 – R.A. € 35,00;

**Foglio 70 – particella 82** – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 745 mq – R.D. € 1,54 – R.A. € 2,69; Porz. AB – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 987 mq – R.D. € 1,02 – R.A. € 0,46; Porz. AC – Qualità fabbricato rurale – Superficie 248 mq;

**Foglio 70 – particella 83** – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 520 mq – R.D. € 0,54 – R.A. € 0,24;

**Foglio 70 – particella 84** – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 540 mq – R.D. € 0,53 – R.A. € 0,25;

**Foglio 70 – particella 85** – Qualità prato – Classe 1 – Superficie 6.110 mq – R.D. € 11,04 – R.A. € 6,31.

### FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna

- TRASCRIZIONI

**- n. 17778 del 27/11/2001 – Costituzione di Vincolo di Destinazione Sanitaria** a favore della Regione dell'Umbria con sede in Perugia ed a carico della "Azienda U.S.L. N. 3" con sede in Foligno; come da atto pubblico amministrativo della Regione dell'Umbria del 02/07/1999 rep. 4697; relativo ai terreni posti in Comune di Nocera Umbra, Podere Le Vene, censiti nel catasto terreni al Foglio 70 particella 55 di mq. 13.320, particella 56 di mq. 14.640, particella 57 di mq. 13.610, particella 73 di mq. 1.500, particella 79 di mq. 3.090, particella 80 di mq. 390, particella 81 di mq. 9.680, particella 82 di mq. 1.980, particella 83 di mq. 520, particella 84 di mq. 540, particella 85 di mq. 6.110, particella 112 di mq. 435.870, particella 125 di mq. 7.510, particella 149 di mq. 95.790, particella 160 di mq. 20.310; per i beni oggetto del presente atto si conferma il Vincolo di Destinazione Sanitaria nella fase di trasferimento dal Comune di Nocera Umbra alla Azienda Unità Sanitaria Locale 3 (ASL N. 3), così come disposto dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modifiche ed integrazioni recate, da ultimo, dal D.Lgs. n. 229 del 19 giugno 1999;

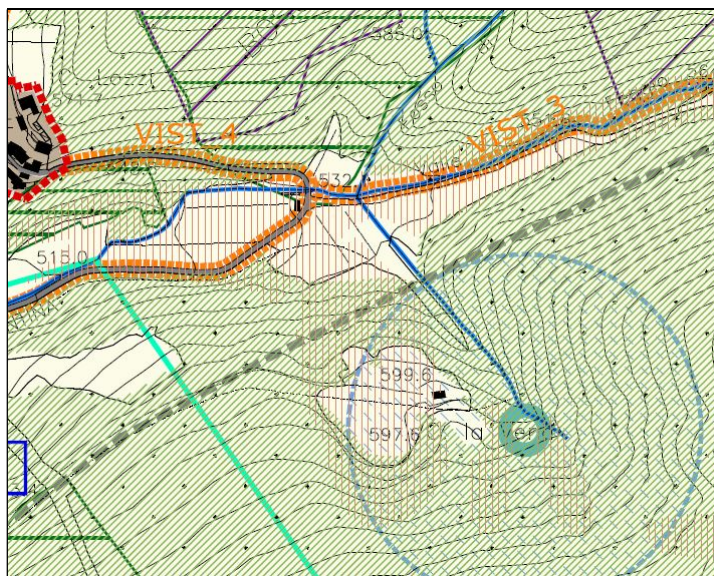
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 220 dell'8/01/2015** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della "██████████ Costruzioni S.a.s. di ██████████ & C. e del socio illimitatamente resp. ██████████" ed a carico della società "██████████ Costruzioni S.a.s. di ██████████ & C." con sede in Gualdo Tadino e della signora ██████████ nata a Gualdo Tadino il ██████████; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia, III Sez. Civile, Uff. Fallimentare, in data 10/12/2014 rep. 146/2014; Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino; Curatore Fallimentare Dott.ssa Rossella Mariucci con studio in Sigillo, Via Don Antonio Brunozi n. 3; formalità eseguita di ufficio su richiesta del Curatore Fallimentare, senza indicazione di beni immobili, in esecuzione della Circolare A.T. n.3 del 23/04/2003;

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 8662 del 04/06/2015** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società "██████████ Costruzioni S.a.s. di ██████████ e C. e del socio ill. resp. ██████████" ed a carico della società "██████████ Costruzioni S.a.s. di ██████████ e C." con sede in Gualdo Tadino e della signora ██████████ a nata a Gualdo Tadino il 17/12/1961; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 10/12/2014 rep. 1036/2014; Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino; Curatore Fallimentare Dott.ssa Rossella Mariucci, Via Don Antonio Brunozi n. 3, Sigillo. Tale nota viene presentata ad integrazione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 08/01/2015 al n. 220 di formalità in quanto in questa non erano stati riportati gli immobili.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nocera Umbra in data 21/09/2015, il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area in oggetto come segue:

- Part. 82 "Zone Agricole – E";
- Partt. 55-56-57-73-79-80-81-85 "Zone Agricole – E in parte area boscata";
- Partt. 83-84 "Zone Agricole – E in area boscata".



Si rileva inoltre che le aree in stima risultano gravate da rischio idrogeologico Zona 7 in frana attiva e quiescente e soggette a fascia di rispetto delle sorgenti, oltre che ricadenti in ambito di aree boscate di cui lettera g art. 142 D.Lgs 42/04.

#### **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nocera Umbra, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 61/85 del 20/06/1985 intestata alla Comunità Montana del Monte Subasio per costruzione di una rimessa attrezzi;
- Concessione edilizia n. 171/1994 intestata alla Cooperativa Agricola Rinascita Montana per potenziamento, sistemazione e sviluppo di attività a carattere cinegetico;

In seguito al sopralluogo l'immobile è risultato conforme al progetto approvato nel 1985 in quanto si è riscontrato come l'ampliamento autorizzato con titolo abilitativo del 1994 in realtà non sia stato attuato; si rileva altresì che il fabbricato non risulta essere accatastato al Catasto Fabbricati e inserito con geometria difforme allo stato dei luoghi presso il Catasto Terreni. Tali aggiornamenti dovranno essere effettuati a cura e onere del futuro acquirente.

#### **PROVENIENZA**

- Ante ventennio i terreni risultavano essere di proprietà delle “Opere Pie Riunite per l’Ospedale di Nocera Umbra” (“Ospedale dei Pellegrini di Nocera Umbra” o Ente Ospedaliero “Ospedale Civile dei Pellegrini”) con sede in Nocera Umbra per l’intera quota, per essere ad essa pervenuti per atti precedenti l’impianto dello schedario, risalente per Nocera Umbra al 01/08/1955;
- con atto pubblico amministrativo di Acquisizione di Immobili a rogito del Dott. [REDACTED], Segretario Capo del Comune di Nocera Umbra, del 28/08/1982 rep. 3507, registrato a Gualdo Tadino l’8/09/1982 al n. 145 e trascritto a Perugia il 15/09/1982 al n. 11056 di formalità (rettificato con atto notarile pubblico a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, del 20/04/1994 rep. 94017 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/05/1994 al n. 5928 di formalità) l’Ente Ospedaliero Ospedale Civile “Dei Pellegrini” di Nocera Umbra con sede in Nocera Umbra trasferiva al Comune di Nocera Umbra la piena proprietà sui seguenti terreni posti in Comune di Nocera Umbra, censiti nel catasto terreni al Foglio 70 particella 55 di mq. 13.320, particella 56 di mq. 14.640, particella 57 di mq. 13.610, particella 73 di mq. 1.500, particella 79 di mq. 3.090, particella 80 di mq. 390, particella 81 di mq. 9.680, particella 82 di mq. 1.980, particella 83 di mq. 520, particella 84 di mq. 540, particella 85 di mq. 6.110; (oltre a molti altri immobili non riguardanti, che si omettono);
- con atto pubblico amministrativo di Devoluzione, Determinazione Dirigenziale della Regione dell’Umbria del 02/07/1999 rep. 4697, e trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27/11/2001 al n. 17777 di formalità il Comune di Nocera Umbra devolveva alla “Azienda U.S.L. N. 3” con sede in Foligno i terreni posti in Comune di Nocera Umbra, Podere Le Vene, censiti nel catasto terreni al Foglio 70 particella 55 di mq. 13.320, particella 56 di mq. 14.640, particella 57 di mq. 13.610, particella 73 di mq. 1.500, particella 79 di mq. 3.090, particella 80 di mq. 390, particella 81 di mq. 9.680, particella 82 di mq. 1.980, particella 83 di mq. 520, particella 84 di mq. 540, particella 85 di mq. 6.110, particella 112 di mq. 435.870, particella 125 di mq. 7.510, particella 149 di mq. 95.790, particella 160 di mq. 20.310; i beni oggetto della presente devoluzione furono trasferiti al Comune di Nocera Umbra secondo il disposto della Legge 833 del 23 dicembre 1978, artt. 65 e 66, con vincolo di destinazione all’Unità Sanitaria Locale territorialmente competente. Il trasferimento attuale, dal Comune di Nocera Umbra alla Azienda Unità Sanitaria Locale 3 (ASL N. 3)

avviene secondo quanto disposto dall'art. 5 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modifiche ed integrazioni recate, da ultimo, dal D.Lgs. n. 229 del 19 giugno 1999, sempre con Vincolo di Destinazione Sanitaria;

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, del 19/06/2006 rep. 175613/30376 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 02/07/2003 al n. 11549 di formalità la "Azienda Unità Sanitaria Locale N. 3" (brevemente "ASL N. 3") con sede in Foligno vendeva alla società "██████ Costruzioni di ██████ e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra la piena proprietà sui terreni posti in Comune di Nocera Umbra, Località Le Vene, censiti nel catasto terreni al Foglio 70 particella 55 di mq. 13.320, particella 56 di mq. 14.640, particella 57 di mq. 13.610, particella 73 di mq. 1.500, particella 79 di mq. 3.090, particella 80 di mq. 390, particella 81 di mq. 9.680, particella 82 di mq. 1.980, particella 83 di mq. 520, particella 84 di mq. 540, particella 85 di mq. 6.110; l'Ente venditore garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto alienato, libero da oneri, pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del Vincolo di Destinazione Sanitaria acceso a favore della Regione dell'Umbria, che l'Ente Venditore si obbliga a cancellare, a propria cura, tramite la Regione dell'Umbria – Ufficio Affari Generali ed Amministrativi;

- con scrittura privata di Modifica di Ragione Sociale con sottoscrizione autenticata dal Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno in data 24/06/2003 rep. 175736, registrata a Foligno in data 25/06/2003, non trascritta, la società "██████ Costruzioni di ██████ e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra si trasformava in "██████ Costruzioni di ██████ e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra;

- con scrittura privata di Trasferimento di Sede con sottoscrizione autenticata dal Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia in data 30/12/2013 rep. 33185, registrata a Perugia in data 30/12/2013 al n. 25737, non trascritta, la società "██████ Costruzioni di ██████ e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra trasferiva la propria sede in Gualdo Tadino, assumendo la denominazione di "██████ Costruzioni di ██████ e C. S.a.s." con sede in Gualdo Tadino.

#### **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

#### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

## **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

- Terreni boschivi

Mq 47.284 x €/mq 0,35 = € 16.549,40

- Terreni seminativi

Mq 18.000 x €/mq 1,20 = € 21.600,00

- Fabbricato

Mq 96 x €/mq 300,00 = € 28.800,00

Sommano € 66.949,40

**L'importo, arrotondato ad € 67.000,00 (Sessantasettemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**

## **CONCLUSIONI**

In conclusione, riepilogando i valori dei singoli Lotti così come proposti e valutati si ha:

| <b>QUADRO RIASSUNTIVO PROPRIETA' IMMOBILIARI DEL FALLIMENTO N. 146/2014 "BRUNELLI COSTRUZIONI S.A.S. DI MANCINI GIUSEPPINA &amp; C. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE MANCINI GIUSEPPINA E DI BRUNELLI ORFEO"</b> |                                                                             |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>rif. Lotto</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Descrizione</b>                                                          | <b>Valore di Stima approssimato</b> |
| LOTTO 7                                                                                                                                                                                                                  | PIENA PROPRIETA' SU TERRENI SITI IN COMUNE DI NOCERA UMBRA, LOC. CAMPODARCO | € 67.000,00                         |

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 4 febbraio 2020

Il C.T.U.

Dr. Ing. Pietro Barberini



Allegati Stima Immobiliare:

**1. Allegati Lotto 7**

- a) Documentazione fotografica
- b) Estratto di mappa catastale
- c) Precedenti edilizi e autorizzazioni Comune di Nocera Umbra
- a) Documentazione fotografica
- b) Estratto di mappa catastale
- c) Elaborato planimetrico e Planimetria catastale
- d) Precedenti edilizi Comune di Nocera Umbra