
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 5/2023

P.Iva

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara TRABALZA

Curatore: Dott. Luigi FERRONI

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal Curatore del Fallimento Dott. Luigi Ferroni, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa del Fallimento della **GRUPPA S.p.A.**, con sede in **Perugia**, **GRUPPA S.p.A.**, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 31/03/2023, il sottoscritto si riceveva l'incarico tramite pec e da subito inviava al Curatore Dott. Ferroni, la conferma di accettazione dell'incarico e procedeva ad acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria alla redazione dell'elaborato peritale. Sulla base di quanto desunto dalle ispezioni ipocatastali eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, il sottoscritto valutava l'impostazione dell'elaborato peritale secondo un unico lotto e, considerata la natura stessa del bene immobile da acquisire alla massa del fallimento (terreno edificabile), inoltrava richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al comune ove risulta collocato il lotto in analisi. Una volta ricevuta copia del suddetto certificato, ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II, il bene immobile oggetto di valutazione, intestato alla Società **ARUBAPEC S.P.A.**, risulta catastalmente censito come in appresso indicato:

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI NOCERA UMBRA (C.T. FOGLIO 70 PART. 617)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da un terreno edificabile sito nel Comune di Nocera Umbra, in località Campodarco risulta catastalmente identificato al C.T. del Comune di Nocera Umbra, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	Rend.(Dom)
70	617	-	Seminativo	3	-	1.982 Mq	€ 3,99

La porzione immobiliare risulta inserita in un comparto residenziale frazionale pressoché saturo, con accesso diretto dalla pubblica viabilità la quale confluisce a poca distanza con il vecchio tracciato della S.S.1 Flaminia.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto di terreno in questione è sito nel Comune di Nocera Umbra in vocabolo Campodarco, a confine con un comparto edificabile frazionale quasi totalmente saturo. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nocera Umbra si può evincere che il lotto risulta classificato dal P.R.G. vigente come Zona B -



Insedimenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati, da conservare, trasformare e completare (Art. 94 R.R. 2/2015) – Zona B3 “Tessuti consolidati degli ambiti urbani a media/bassa densità” soggetto all’art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione comunali. Per il lotto in questione è previsto un indice di edificabilità pari a 0,20 Mq di S.U.C. (Superficie Utile Coperta) per ogni Mq di Superficie. All’interno del lotto in analisi potranno essere realizzate nuove costruzioni di altezza massima pari a ml 9,00 e distanza minima dai confini delle proprietà contermini fissata in ml 5,00 e ml 10,00 dai fabbricati prospicienti. Il distacco minimo dal confine con strade pubbliche non deve essere inferiore a ml 5,00.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

COMUNE DI NOCERA UMBRA (C.T. FOGLIO 70 PART. 617)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto in analisi di superficie fondiaria pari a Mq 1982 è posto in zona semi pianeggiante, ed in applicazione dell’indice di edificabilità sopra evidenziato (IUF), sviluppa una potenzialità edificatoria pari a Mq $(1982 \times 0,20) = \text{Mq } 396,40$ ed un volume massimo edificabile (fuori terra) pari a Mc 1.189,20. La conformazione del lotto, le distanze dai confini stradale e di proprietà, le distanze dalla pubblica viabilità e le eventuali limitazioni poste dal reperimento, lungo il confine con l’adiacente particella n. 138, della viabilità di penetrazione alla particella 616 (che gode di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo come meglio in appresso evidenziato), consentono il



pieno potenziale sfruttamento della massima superficie edificabile sopra calcolata.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI NOCERA UMBRA (C.T. FOGLIO 70 PART. 617)

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo alla () S.p.A., con () in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 07/07/2009 Notaio Andrea Sartore in Foligno, Rep. 12559/3253, Trascritto a Perugia in data 10/07/2009 al numero 12088 di R.P.;

A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI NOCERA UMBRA (C.T. FOGLIO 70 PART. 617)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro n. 12089 R.P. del 10/07/2009 Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 07/07/2009 Rep. 12559/3253 rogato dal Notaio Andrea Sartore in Foligno. Costituzione di Servituù di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi lungo il confine con la particella 138 a favore della



particella 616;

- Trascrizione contro n. 9060 R.P. del 05/05/2023 Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Spoleto Rep. 10/2023 del 13/02/2023.

A.5.1.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI NOCERA UMBRA (C.T. FOGLIO 70 PART. 617)

L'immobile risulta attualmente libero ed incolto.

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI NOCERA UMBRA (C.T. FOGLIO 70 PART. 617)

Trattasi di terreno edificabile con caratteristiche e potenzialità edilizie già illustrate nei capitoli che precedono, sulla base della documentazione urbanistica rilasciata in data 19/05/2023 dal Comune di Nocera Umbra.

A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, del terreno edificabile identificato e descritto nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio



dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzati di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su acquisizione di dati di compravendita di beni similari sul territorio in tempi recenti, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sull'analisi, ai soli fini di valutazione dei trend di mercato, dei dati riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2022 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro cubo



(mc), riferito alla massima volumetria edificabile. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mc.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- edificabilità dell'intera volumetria potenziale;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;
- Presenza della servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore della particella adiacente.

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

Valore Unitario 45,00/Mc

A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.8.L1 LOTTO 1 CAPANNONE ARTIGIANALE

(C.F. FOLIGNO FOGLIO 178 PART. 110)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 1** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	VOLUME EDIF.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mc	UNITARIO	TOTALE
		€/m ³	€
Lotto edificabile	1.189,20	€ 45,00	€ 53.514,00



Totale Valore **53.514,00**

Sulla base di quanto sopra elaborato, il valore degli immobili da acquisire alla massa del Fallimento della [redacted] è pari ad Euro 53.514,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 23/05/2023



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Terreno;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili;
- 3) Documentazione Urbanistica Terreno;



