

567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti od inidonei;

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ex.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso.

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione, e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il

frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui il sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo anno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale,*

ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, **in caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provvedendo ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente la bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **foto** esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto e del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco dei periti stimatori.**

L'esperto, terminata la relazione dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo del procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

Alcune delle attività propedeutiche e preliminari erano già state avviate o completate prima della sospensione della procedura, nel periodo 2013-2016; altre, tra cui l'attività rivelatasi particolarmente complessa ed articolata relativa alla regolarizzazione catastale dei beni, terminata solo in data 28/02/2023, è stata completata solo recentissimamente.

In ogni caso, per motivi di chiarezza e completezza, si riepiloga qui di seguito tutta la attività peritale svolta, così da avere un quadro esaustivo.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, assunto l'incarico, ha iniziato le operazioni peritali con lo studio del fascicolo della procedura esecutiva, verificando la natura e destinazione dei beni; la documentazione catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo è rappresentata dai certificati catastali per soggetto e dal certificato notarile redatto dal Notaio Dr. Giuseppe Brunelli, datato 27/02/2012. Nella documentazione versata nel fascicolo erano presenti anche l'estratto di mappa, una foto aerea da "tuttocittà.it", una tavola del progetto di costruzione di civile abitazione, le visure catastali ed il CDU datato 27/01/2012.

Si trattava pertanto di documentazione completa; ovviamente, stante il lungo tempo intercorso e le numerose modificazioni catastali intervenute, lo scrivente ha provveduto ad integrare ed aggiornare i documenti, come si dirà meglio in seguito.

- in data 28/02/2023 è stata approvata la **D.V. prot. 2023/PG0020604** per l'accatastamento dell'edificio in corso di costruzione (particella n. 921) e della porzione di annesso (ex canile) ricadente entro la particella n. 684, cui è stato attribuito il subalterno 4 (**All. n. 8 – copia D.V. prot. 2023/PG0020604**).
- in data 28/02/2023 è stata approvata anche la **D.V. prot. 2023/PG0020606** per l'accatastamento, costituente dichiarazione di unità immobiliare urbana ai sensi dell'art. 19 del D.L. 78/2010, di fabbricato fotoidentificato. Nella fattispecie si tratta dell'annesso ex canile posto più a valle, edificato entro la particella n. 852 (ex 685). Unitamente a detto corpo di fabbrica è stata censita al Catasto Fabbricati anche la residua porzione dell'altro annesso, già in parte accatastato come particella n. 684 subalterno 4. Dunque oltre all'annesso posto più a valle, il nuovo identificativo, ovvero particella n. 852 subalterno n. 2, comprende anche la porzione dell'altro annesso, che va a costituire porzione di edificio, unita di fatto con la porzione del foglio 24, particella n. 684 subalterno 4 (**All. n. 9 – copia D.V. prot. 2023/PG0020606**).

Con le variazioni catastali di cui sopra, completatesi, per la particolare complessità della procedura e per le difficoltà con gravi risvolti giudiziari alle quali è andato nel frattempo incontro l'Ufficio Provinciale di Perugia dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, solo in data 28/02/2023, è stata operata, per quanto possibile e con le precisazioni di cui si dirà in seguito, la regolarizzazione catastale, che consente, a parere dello scrivente, di poter procedere con la vendita giudiziaria.

Nei mesi scorsi sono stati effettuati numerosi sopralluoghi sia per le necessità legate alle variazioni catastali, sia per la verifica dello stato attuale dei beni pignorati.

Infine,

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;

- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutata e della Comproprietaria;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente relazione peritale che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

All'attualità ed al momento della notifica del pignoramento, risalente al 29 agosto 2011, i beni risultavano di proprietà di:

- Quanto ai beni attualmente censiti al C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 24 particella n. 322 ed al C.F. del medesimo Comune al foglio 24 particella n. 852 sub. 2, di proprietà di **GIULIA BERGONZI**, nata a **PERUGIA** il **27/05/1971**, C.F. **08/011111111**, per i diritti di piena proprietà. L'identificazione catastale attuale delle porzioni immobiliari ricadenti nella particella n. 852 deriva dalle variazioni catastali recentemente introdotte per opera dello scrivente, come meglio illustrato in precedenza.

La proprietà dei beni di cui sopra nel ventennio ha subito i seguenti passaggi:

Quanto alla **particella n. 322**, che deriva dalla originaria particella n. 74, rappresentando porzione della stessa, rimasta separata dall'altra porzione della particella originaria a seguito della realizzazione del nuovo tracciato di via Cinque Cerri (che occupa le attuali particelle n. 323, 324, 778 e 779):

- **dall'anno 1989 al 25/01/2005** di proprietà del Sig. **Cristoforo...**, nato a **Perugia** il **08/01/1911**, C.F. **08/011111111**, per averla acquistata dal Sig. **...** nato a **Perugia** il **12/11/1908**, C.F. **08/011111111** con atto Notaio Dr. Crispolti rep. 13744/2764 del 30/05/1989, trascritto a Perugia il 19/06/1989 al n. 8185 di

in data 24/02/2017. A tutt'oggi non risulta essere stata trascritta la relativa dichiarazione di successione.

Occorre innanzitutto precisare che il certificato notarile già prodotto nel 2011 **NON è esteso alla particella n. 75 del foglio 24 del C.F. del Comune di Bettona poiché detta particella non era compresa nel verbale di pignoramento notificato** e quindi non da conto dell'esistenza dell'atto di compravendita del settembre 2010 sopra citato ed allegato. **Di tale problematica, d'altra parte, è già stata data notizia al Legale di Creditore procedente con comunicazione a mezzo pec dell'ottobre scorso**

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico degli Esecutati, relativamente ai beni pignorati nonché a quelli oggetto del giudizio di revocatoria, al 17/01/2023 sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti, tutte qui di seguito riepilogate (All. n. 11 – copia certificato notarile ed ispezioni in aggiornamento):

-

Trascrizioni contro:

- **n. 12.069 del 6 settembre 1989:** convenzione edilizia a favore del Comune di Bettona ed a carico del Sig. _____ (come da atto del Segretario capo del Comune di Bettona rep. 1615 del 28/07/1989), gravante sui terreni in Comune di Bettona al foglio n. 24 particella n. 75 (corrispondente alle attuali particelle 684, 852 e 921) e particella n. 300 (attuale particella 322), all'epoca ricadenti in area "C2", residenziale di espansione. La convenzione è stata stipulata per rendere possibile l'edificazione del fabbricato abitativo di cui la attuale particella n. 684 sub. 3.
- **n. 2.806 del 9 febbraio 2006:** domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione a favore del Sig. _____, nato a Bettona il 12/04/1941 ed a carico dei Sig.ri

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 26/01/2006, gravante su immobili in Comune di Bettona, censiti al C.F. al foglio n. 24 particella n. 75 ed al C.T. al foglio n. 24 particelle n. 684, 685, 322 e 779. La domanda giudiziale in oggetto ha prodotto l'inefficacia nei confronti di [redacted] dell'atto di disposizione patrimoniale di cui al verbale di separazione tra il Sig. C. [redacted] e la Sig.ra [redacted], omologato in data 19/01/2005, come da annotazione n. 3027 del 8/08/2017 alla trascrizione n. 2018 del 25/01/2005, riferita a sentenza rep. 2113 del 10/04/2017 emessa dal Tribunale di Perugia (All. n. 12- copia annotamento n. 3027/2017).

- **n. 18.037 del 24 ottobre 2011:** verbale di pignoramento immobiliare a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, a carico della Sig.ra [redacted] gravante su immobili in Comune di Bettona, censiti al Catasto Terreni al foglio n. 24 particelle n. 322, 684 e 685. Il pignoramento non indicava l'esistenza di un edificio censito al C.F. del Comune di Bettona al foglio 24 con la particella n. 75.
- **n. 14.450 del 18 settembre 2015:** domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, a carico delle S[redacted] gravante su immobile in Comune di Bettona, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 24 particelle n. 75, in riferimento all'atto di compravendita trascritto a Perugia al n. 25.722 di registro generale e n. 15.991 di registro particolare (numero errato poiché in effetti trattasi del n. 15.891) in data 27/09/2010 (All. n. 13 - copia nota di trascrizione n. 14450/2015). La domanda giudiziale in oggetto ha prodotto l'inefficacia nei confronti di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Soc. Coop., come da **annotazione n. 1288 del 23/03/2022** alla trascrizione n. 15.891 del 27/09/2010, del contratto di compravendita

Notaio Dr. Pettinacci rep. n. 247.048/49.261, conclusosi in data 24/09/2010 tra C. F. ...
... avente ad oggetto la nuda proprietà dell'immobile
posto in Comune di Bettona censito al C.F. al foglio n. 24 particella n. 75. Ciò in forza di
sentenza n. 56/2022 del Tribunale di Perugia (All. n. 14 - copia annotamento n.
1288/2022).

Iscrizioni contro:

- **n. 9.863 del 9/11/2005:** ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona – Società Cooperativa – a carico della Sig.ra ...
... con debitore non datore di ipoteca il Sig. ... nato in ...
... per € 300.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 150.000,00, durata anni 15, come da atto Notaio Dr. Pettinacci rep. 22422/37738 del 17/10/2005, iscritta su abitazione in Bettona, non ancora censita al C.F. ma insistente su terreno censito al C.T. al foglio 24 con le particelle n. 322, 684 e 685.
- **n. 1.133 del 14/03/2011:** ipoteca giudiziale in favore di Unicredit S.p.a. ed a carico della Sig.ra ... per € 168.900,00, di cui € 84.471,00 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 7/07/2007 rep., derivante da atto giudiziario del Tribunale di Perugia, Sezione Distaccata di Assisi, in data 2/03/2011 rep. 63/2011, gravante su immobili in Comune di Bettona, censiti al C.F. al Foglio 24 particella n. 75 ed al C.T. al foglio n. 24 particelle n. 684, 685, 322 e 779.

Trascrizioni contro:

- **n. 12.069 del 6 settembre 1989:** convenzione edilizia a favore del Comune di Bettona ed a carico del Sig. ... (come da atto del Segretario capo del Comune di Bettona rep. 1615 del 28/07/1989), gravante sui terreni in Comune di Bettona al foglio n. 24 particella n. 75 (corrispondente alle attuali particelle 684, 852 e 921) e particella n.

ADIBABEC S DA NG CA 3 Scaduti: 6044927afaf5a47a2a4414374f4e464a2

part.	sub.	categoria	consistenza	superficie catastale	rendita
921	-	F/3	-	-	-
684	2	C/7	113 mq	113 mq	€ 26,26
684	3	A/7	10,5 vani	282 mq	€ 867,65
684	4	C/6	53 mq	39 mq	€ 104,01
852	2	C/6	140 mq	93 mq	€ 182,52
TOTALE					€ 1.180,44

Al Catasto Terreni, le aree di sedime degli edifici, quelle pertinenziali nonché le rate di terreno attigue, risultano attualmente così censite al foglio n. 24 del Comune di Bettona:

part.	qualità	superficie catastale	R.D.	R.A.
322	uliveto	950 mq	€ 3,43	€ 1,96
684	ente urbano	2.090 mq	-	-
852	ente urbano	1.865 mq	-	-
921	ente urbano	1.385 mq	-	-
TOTALE		6.290 mq	€ 3,43	€ 1,96

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 16 – visure catastali C.F. e C.T.**).

Venendo alla descrizione del complesso immobiliare, vi si riconoscono i seguenti beni:

- **Fabbricato abitativo in corso di costruzione (particella n. 921):** la costruzione dell'edificio è iniziata a seguito del rilascio del permesso di costruire, quindi dopo il maggio 2005. L'area ove oggi insiste era all'epoca destinata ad uliveto con terrazzamenti, come visibile nelle foto allegate alla pratica edilizia. Il fabbricato si presenta a tutt'oggi in corso di costruzione e non si notano variazioni rilevanti e visibili nello stato del

manufatto dal 2014 ad oggi, salvo il fatto che lo stato di abbandono ha consentito lo sviluppo della flora infestante, che ha reso difficile accedere all'interno dell'edificio stesso. Nel progetto è stata dichiarata una volumetria di mc 537, sfruttando la potenzialità ancora disponibile della superficie ricadente in zona edificabile residenziale di espansione. Il fabbricato è distribuito su due livelli: interrato e rialzato. Quello interrato ha pareti in cls gettato in opera; la struttura è coperta esternamente dal muro di contenimento realizzato sul lato di valle (che secondo il progetto dovrà essere interamente rivestito in pietra arenaria del luogo, a faccia vista), che oltre a contenere il terreno consente di ricavare intorno all'edificio, al piano rialzato, una zona pianeggiante. Il piano comprende allo stato attuale due locali (da destinare, secondo il progetto, a garage e fondo), al grezzo, che presentano al momento un'altezza interna di m 3,10 circa (foto n. 4, 13, 14, 15, 16). Su di un lato dell'ingresso carrabile, nello spessore tra muro portante e muro di contenimento, vi è la predisposizione per una rampa di scale che dovrà condurre al piano rialzato, esternamente al perimetro dei locali del piano sovrastante (foto n. 1 e 30). Altra rampa di scale è prevista anche all'interno del locale destinato a fondo, per il collegamento diretto con i locali abitativi. Il piano rialzato, a destinazione abitativa, si presenta oggi anch'esso al grezzo, con pareti in blocchi di laterizio autoportante, a vista; non sono stati realizzati i divisori interni e pertanto non possono essere espressi giudizi sulla conformità edilizia (foto n. 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28). Ciò che è sicuramente difforme è il portico frontale, non indicato nel progetto approvato, realizzato con pilastri in ferro, fissati con piastre imbullonate, con copertura in travetti e pianelle, con manto in coppi (foto n. 2, 11, 20). Il portico prosegue inoltre anche lungo parte della parete ovest, con medesime caratteristiche e struttura (foto n. 19, 32, 33). La presenza del portico costituisce una rilevante difformità rispetto al progetto, poiché ha prodotto anche una diversa conformazione della copertura

distribuito su due livelli, di cui quello inferiore parzialmente interrato. La struttura è stata realizzata, per il livello più basso, con pannelli doppi, in cls armato prefabbricato, riempiti con getto di calcestruzzo; al piano sovrastante con blocchi portanti antisismici. I solai in laterocemento; la copertura a padiglione, con manto in tegolcoppi, sorretta da muricci; esternamente l'edificio si presenta intonacato, ma non tinteggiato, difformemente rispetto a quanto indicato nel progetto approvato (foto da n. 35 a n. 44). Non si dispone di ulteriori notizie circa le linee di smaltimento di acque bianche e nere rispetto a quelle (scarse) riportate nella relazione tecnica allegata al progetto del 1991. Al piano seminterrato si riconosce un ampio locale, di forma allungata, al grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento e dotazioni impiantistiche minimali (impianto elettrico fuori traccia, non completato) (foto n. 45, 47, 48), cui si aggiunge altro locale, anche esso al grezzo, posto a quota leggermente più alta e collegato al precedente da tre gradini (foto n. 46). L'altezza del primo è pari a m 3,15 circa; quella del secondo a 2,55 m circa. All'interno sono presenti alcuni tratti di pareti divisorie, in laterizi, non indicate nel progetto. Per il resto il livello si presenta sostanzialmente conforme rispetto al progetto approvato. Al piano sovrastante è ricavata una unità immobiliare ad uso abitativo; gli Occupanti non hanno consentito allo scrivente di visionare tutti i locali e pertanto i giudizi tecnici sulla conformità edilizia possono essere solo parziali. Per la parte ove è stato possibile l'accesso si rileva una sostanziale conformità nella suddivisione e distribuzione degli spazi (foto n. 49, 50, 51, 52), ma non si può non rilevare la presenza di un ampio terrazzo, con porzione prossimale protetta da copertura in pannelli sandwich, che occupa la zona antistante le due portefinestre del soggiorno, sul lato sud (foto n. 53 e 54). Trattasi di manufatto realizzato al di sopra della tettoia, di cui si dirà in seguito, autorizzata all'epoca solo a titolo temporaneo, per le esigenze dell'impresa edile; lo scrivente ritiene pertanto che si tratti di opera che, oltreché abusiva, risulta non sanabile

in quanto ricadente in area agricola. Ai fini della stima pertanto il suo valore è nullo ed anzi si ha una detrazione al valore di stima della residua consistenza, derivante dai costi che saranno necessari per la rimessa in pristino, a carico del futuro proprietario. Per quanto è stato possibile verificare l'unità abitativa presenta dotazioni ordinarie, la cui installazione e realizzazione risale a circa trenta anni fa. Gli infissi interni ed esterni sono in legno; quelli esterni, con vetro camera, sono protetti esternamente da sportelloni in legno. Su talune aperture è presente inferriata esterna di sicurezza. L'unità dispone di impianti generali completi e funzionanti; per quanto è stato possibile verificare l'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, stoccato in serbatoio installato a valle dell'edificio. A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico, comprendente foto scattate sia nel periodo 2014-2015, sia nel periodo da ottobre 2022 ad oggi (foto da n. 35 a n. 60).

- **Tettoia edificata in aderenza all'edificio precedente (particella n. 684 sub. 2):** si tratta di struttura per la quale è stata denunciata l'inizio dell'attività di installazione nell'anno 2004; trattandosi di opera realizzata in zona agricola, ne è stata "tollerata" la presenza solo a titolo provvisorio, per il riparo stagionale di materiali edili. La struttura coperta, realizzata in aderenza alla parete di valle dell'edificio abitativo, è estesa su di una superficie di mq 160 circa (compresi gli sporti oltre la proiezione dei pilastri), con struttura metallica e copertura in pannelli di lamiera pressopiegata, è invece rimasta installata fin dall'epoca della sua realizzazione ed appare sostanzialmente imm modificata dal 2014 ad oggi. Nella parte più ad ovest la struttura è rinforzata, poiché sostiene anche la sovrastante terrazza, realizzata senza titolo abilitativo. A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico, comprendente foto scattate sia nel periodo 2014-2015, sia nel periodo da ottobre 2022 ad oggi (foto da n. 61 a n. 72).
- **Annesso ex canile – lato ovest (particella n. 852 sub. 2):** manufatto realizzato all'inizio

variabile da un minimo di m 2,40 circa ad un massimo di m 3,00 circa; il manto è in tegole marsigliesi. Sul lato di monte è un corridoio coperto, che da accesso a tre box; altri due box sono posizionati in aderenza al ripostiglio, sul lato di valle. Le pareti dei box sono in laterizi a vista posati in opera in piano. L'altezza media dei box è pari a m 1,90 circa. La copertura è in pannelli di lamiera, ad eccezione del corridoio sul lato di monte, che ha copertura in pannelli ondulati di cemento-amianto. E' presente pavimentazione in battuto di cemento od in lastre di porfido. Le delimitazioni perimetrali dei box sono in fogli di rete a maglia rigida; è presente impianto elettrico fuori traccia ed allaccio idrico. Erano previste anche aree più ampie recintate, a corredi di ciascuno dei box. Il tutto, a causa del lungo inutilizzo, versa in stato conservativo mediocre. A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico, comprendente foto scattate sia nel periodo 2014-2015, sia nel periodo da ottobre 2022 ad oggi (**foto da n. 87 a n. 100**).

Quanto infine alle **aree scoperte pertinenziali**, esse ricadono all'interno di quattro diverse particelle, due attualmente intestate alla sola Sig.ra [redacted] (particelle n. 322 e 852) e le altre due (particelle n. 684 e 921) cointestate alla Sig.ra [redacted] (per il diritto di abitazione) ed agli [redacted] (per la nuda proprietà).

Di fatto non esiste alcuna delimitazione fisica materializzata sul posto tra le particelle, che costituiscono, nell'insieme, una area di forma irregolare, collinare, che confina a nord con il tracciato di via dei Cinque Cerri e con le aree di cui è prevista la cessione al Comune per realizzarvi parcheggi ed area verde (particelle n. 323 e 324) e sugli altri lati con proprietà di terzi estranei alla procedura in oggetto. Peraltro anche lungo il perimetro la materializzazione dei confini è presente solo parzialmente e non è escluso che sia da verificare successivamente la correttezza del posizionamento delle delimitazioni presenti. La linea dividente tra le particelle n. 684 e 921 è l'unica introdotta dallo scrivente, contestualmente all'inserimento in mappa dell'edificio in corso di costruzione; la sua

posizione è stata scelta poiché si situa nella parte mediana dello spazio che divide i due edifici; ciò al fine di dotare ciascuno di essi di una idonea corte pertinenziale. E' evidente tuttavia che la particella n. 921 (e prima di essa anche la particella n. 322) rimane gravata da servitù di passaggio in favore delle particelle n. 684 e 852, poste più a valle, quale attuale unica strada di accesso dalla via pubblica, attraverso la quale deve essere garantito il passaggio pedonale e carrabile per giungere all'edificio abitativo insistente nella particella n. 684 (e da questo anche i canili edificati più a valle). La servitù viene ad oggi esercitata in corrispondenza dell'attuale via di accesso, con fondo bitumato od in cemento; sono tuttavia possibili diverse sistemazioni della viabilità, qualora in futuro si ritenga opportuna una riconfigurazione delle corti. Unitamente alla servitù di cui sopra, per destinazione di padre di famiglia, si sono certamente consolidate altre servitù relative all'attraversamento con condotte interrato, per gli allacci delle utenze. La particella gode inoltre di servitù attiva poiché l'edificio in corso di costruzione dovrà sviluppare condotte di scarico nelle aree a valle, corrispondenti alle attuali particelle n. 684 e 852. Dalle fotografie allegate, scattate sia nel periodo 2014-2015 che nelle scorse settimane, si ricavano le caratteristiche e lo stato attuale delle aree predette, corrispondenti in passato ad uliveto collinare con terrazzamenti. Oggi sopravvivono alcune piante di ulivo (circa 40 piante, antiche, di vigoria diversificata), in molte zone ormai sovrastate dalla flora rampicante e lianosa spontanea.

Iniziando dalla zona più a nord, si ha che l'area di cui la **particella n. 322** è occupata innanzitutto dalla zona di accesso dalla via pubblica, in corrispondenza del civico 34 di via Cinque Cerri (foto da n. 101 a n. 106), e dal primo tratto di viabilità interna, con fondo bitumato, fino alla zona a ridosso della prima curva; le restanti aree appaiono incolte ed in stato di completo abbandono. Nella zona a monte dell'edificio in corso di costruzione si nota la evidente presenza di cumuli di macerie e materiale edile in abbandono (foto da n. 107 a n. 118), di cui si renderà necessaria la rimozione e bonifica, a carico del futuro proprietario.

Quanto all'area di cui la **particella n. 921** è occupata principalmente dal sedime dell'edificio in corso di costruzione e dall'area pianeggiante che lo circonda. Per il resto comprende un ulteriore tratto di viabilità, che corre intorno all'edificio di cui sopra, fino a giungere al confine con la particella n. 684, nella zona a valle dell'edificio stesso. Completano la superficie le piccole aree perimetrali, inerbite e con piante di ulivo sparse, il tutto visibile nelle foto da n. 119 a n. 126.

Quanto all'area di cui la **particella n. 684** è occupata quasi interamente dal sedime dell'edificio abitativo e dall'area pianeggiante che lo circonda, sistemata su vari livelli, con aiuole, muretti e scala di collegamento. Per il resto comprende un ulteriore tratto di viabilità, che corre intorno all'edificio abitativo, fino a giungere nella zona sottostante, al confine con la particella n. 852. Completano la superficie le piccole aree perimetrali, inerbite e con piante di ulivo sparse, con confine non materializzato, il tutto visibile nelle foto n. 127 e 128.

Quanto all'area di cui la **particella n. 852** è occupata quasi interamente dal sedime e zone di pertinenza dei due canili, aree parzialmente recintate. Per il resto appare incolta e difficilmente accessibile; i confini, per quanto è stato possibile verificare, non appaiono materializzati; il tutto visibile nelle foto da n. 129 a n. 134.

A complemento descrittivo si rimanda alle planimetrie catastali ed elaborati planimetrici catastali (**All. n. 17 - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico**). Quanto all'edificio abitativo, pur essendosi reso necessario il riaccatastamento, al fine di abbinare la corte pertinenziale e rappresentarla graficamente nella sua conformazione aggiornata e corrispondente alle risultanze di mappa, lo scrivente si è astenuto dall'introdurre ulteriori variazioni catastali, per opere - non autorizzate - nel frattempo eseguite, rimandando al futuro proprietario la sistemazione catastale definitiva, all'esito della rimozione della tettoia autorizzata solo a titolo provvisorio ed all'esito della demolizione del sovrastante terrazzo.

realizzato senza titolo. Con l'occasione occorrerà verificare accuratamente la distribuzione interna dei vani e sanare eventuali piccole difformità; si ricorda infatti che, allo stato, gli Occupanti dell'edificio si sono rifiutati di far visionare tutti i locali del piano rialzato, rendendo quindi impossibile il loro rilievo dimensionale e la verifica della destinazione attuale.

Quanto all'attuale stato di possesso:

- l'edificio in corso di costruzione risulta inutilizzato ed inutilizzabile, anche se nel locale del piano seminterrato sono attualmente ricoverati automezzi ed attrezzature edili in disuso;
- l'edificio abitativo è occupato dall'  , che accoglie con sé anche il figlio dell'ex coniuge,      
- la tettoia, la cui realizzazione era stata autorizzata solo a titolo provvisorio, è utilizzata per il ricovero di attrezzature edili, per lo più inutilizzate e ferme da molti anni, come visibile nelle foto scattate nel 2015 e nel 2023;
- i fabbricati in passato utilizzati per l'allevamento di cani di razza appaiono oggi in stato di completo abbandono, tanto che è ormai difficoltoso anche accedervi, a causa dell'incontrollato sviluppo della flora spontanea di natura cespugliosa e lianosa;
- i terreni circostanti gli edifici, su cui vegetano anche alcune piante di ulivo di vetusto impianto, sono quasi interamente in stato di abbandono, ad eccezione delle aree immediatamente circostanti l'edificio principale, in corrispondenza delle quali si nota la presenza di sporadici interventi di sfalcio delle infestanti e potatura delle chiome delle piante di ulivo.

A complemento descrittivo si rimanda al **servizio fotografico** come sopra già indicato

Quanto alle pertinenze ed alle aree scoperte, nel lotto n. 1 che verrà formato (che comprenderà le particelle n. 322 e 921) si riconosce una superficie pertinenziale effettivamente utilizzabile in via esclusiva (al netto quindi dell'area occupata dal tracciato stradale su cui si esercita il diritto di passo in favore del lotto n. 2) pari a mq 1.200 circa.

E' di tutta evidenza che, all'infuori di poche piante di ulivo in stato di quasi totale abbandono, l'area è priva di sistemazioni e dotazioni particolari, anzi si rileva la presenza di macerie e materiale abbandonato, per cui si renderà necessaria una onerosa ed accurata opera di rimozione e bonifica, a carico del futuro proprietario.

Dunque detta area, pur presente e parte del lotto da formare, non può essere considerata alla stregua di un giardino pertinenziale di una villetta o di un'unità immobiliare abitativa posta al piano terra.

Premesso che la pratica estimativa prevede, secondo i casi, modalità diversificate di ponderazione delle relative superfici, si può far rilevare che nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare dell'Umbria si indica, quale criterio, la ponderazione al 10 % delle stesse, nel limite massimo del 30 % della superficie coperta abitabile.

Tenuto conto, nel caso in oggetto, della superficie molto rilevante dell'area scoperta, se confrontata con quella effettiva di calpestio della futura unità abitativa, a parere dello scrivente l'applicazione di tale criterio porterebbe a conclusioni estimative distorte, attribuendo alla corte un valore di stima di certo non in linea con il mercato, poiché sovradimensionato, anche tenuto conto dello stato attuale e delle onerose opere di bonifica e sistemazione necessarie.

Altro criterio viene fornito dal manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le "*pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*" pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, ponderando invece l'eccedenza al 2 %.

- Edificio abitativo part. 684 sub 3 (ex part. 75, poi part. 75 sub. 1):

- Preliminarmente alla costruzione dell'edificio è stato necessario stipulare apposita convenzione con il Comune di Bettona. Ciò poiché all'epoca (anno 1989), secondo le previsioni del Piano di Fabbricazione vigente, l'area in oggetto ricadeva tra le zone residenziali "C2" per una superficie complessiva di mq 3.200 circa. L'utilizzo edificatorio di detta area di espansione aveva ottenuto parere favorevole a seguito di esame della soluzione progettuale elaborata dal Geom. in occasione della seduta di commissione comunale per l'edilizia del 30/06/1989. Il Comune di Bettona, con atto consiliare n. 46 del 9/05/1989 aveva deliberato di individuare il terreno in oggetto quale zona di limitato incremento edilizio, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 2/09/1974 n. 53, approvando nel contempo lo studio di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria negli elaborati del Geom. con relativo schema di convenzione. Il lottizzante Sig. / aveva assunto, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, alcuni obblighi, meglio descritti nella convenzione stessa, sottoscritta in data 28/07/1989 a rogito Segretario Comunale rep. 1615, alla quale si rimanda per maggiori dettagli (**All. n. 19 – Convenzione edilizia rep. 1615 del 28/07/1989**); come da risultanze del certificato notarile, detta convenzione è stata trascritta in data 6/09/1989 al n. 12069 di formalità.

- In seguito è stata rilasciata a / la **Concessione Edilizia n. 100 del 30/07/1989** prot. 2506 avente ad oggetto la "*sistemazione opere di urbanizzazione primarie con costruzione civile abitazione e capannone artigianale – edile*", rilasciata a / ; consultando la relazione tecnica e la Tavola 1 si ricavano le caratteristiche costruttive dell'edificio da realizzare, la sua ubicazione di massima, nonché la posizione prevista per le aree da cedere gratuitamente al Comune per il parcheggio (attuale particelle n. 324 e per il verde (attuale particella n. 323). (**All. n. 20**

- copia C.E. n. 100/89 con elaborati progettuali).

- Infine è stata rilasciata a **la Autorizzazione edilizia n. 39 del 31/12/1991** prot. n. 991 per “Variante alla concessione edilizia n. 100 del 30/07/1989 per modifiche interne”. Per quanto noto ad oggi e sulla base di quanto è stato possibile verificare il titolo abilitativo di cui sopra contiene l’ultimo stato approvato per l’edificio in oggetto e pertanto dal confronto dei suoi contenuti con la planimetria catastale e con lo stato attuale si ricava la presenza o meno di conformità edilizia e catastale dell’edificio. La tavola di progetto in variante mostra una destinazione di “deposito materiali ed attrezzature edili” nei locali del piano seminterrato ed una destinazione abitativa per il piano rialzato, ove è indicata la presenza di una unità residenziale comprendente quattro camere da letto, tre bagni, due corridoi, cucina, ampio soggiorno e terrazzo (All. n. 21 - copia Autorizzazione n. 39/91, con tavola di progetto). Innanzitutto occorre precisare che non è stata rilevata la presenza di certificato di abitabilità del l’edificio in oggetto. Inoltre, seppure non è stato possibile accedere a tutti i locali che compongono l’unità abitativa, si rileva comunque la presenza di difformità catastali ed edilizie, con particolare riferimento all’ampio terrazzo ricavato sul lato di valle, in appoggio sulla tettoia autorizzata a titolo provvisorio. Trattasi di opera completamente abusiva, da demolire a cura e spese del futuro proprietario.

- **Tettoia part. 684 sub. 2 (ex part. 75 sub. 2):**

- In merito a detto manufatto è stata presentata da **D.I.A. prot. 7719 del 26/10/2004** – Pratica Edilizia n. 215/2004 avente ad oggetto la “*installazione tettoia in acciaio provvisoria per riparo stagionale di materiali*”. Trattandosi di opera ricadente in zona agricola, la installazione è stata resa possibile solo a titolo provvisorio, per uso stagionale (All. n. 22 - copia D.I.A. prot. 7719/2004). Il fatto che detto manufatto sia stato fotoidentificato ed oggetto di attribuzione di rendita presunta

da parte della Agenzia delle Entrate nel 2011 ed ancor più il fatto che esso sia ancora presente costituisce difformità rispetto alla D.I.A. che indicava la provvisorietà e stagionalità della installazione. Tenuto conto che l'opera ricade in zona agricola, considerata altresì la sua rilevante estensione, si deve concludere che essa non è sanabile e pertanto andrà rimossa ed allontanata. E' stato al momento necessario provvedere all'inserimento in mappa ed accatastamento al solo fine di rendere possibile la vendita giudiziaria del lotto in cui il manufatto è inserito.

- Primo canile part. 852 sub. 2 (ex part. 852 sub. 1):

- Per la sua realizzazione è stata rilasciata a [redacted] la **Concessione Edilizia n. 13/1990 del 26/02/1990** prot. n. 597 avente ad oggetto la “costruzione canile in zona agricola per allevamento amatoriale cani di razza” (**All. n. 23 - copia C.E. n. 13/1990 con tavola di progetto**).

- Secondo canile part. 684 sub. 4 e part. 852 sub. 2 (ex part. 852 sub. 1):

- Per la sua realizzazione è stata rilasciata a [redacted] la **Concessione Edilizia n. 34/93 del 28/04/1994** Pratica Edilizia n. 203 anno 1193, prot. n. 6764 avente ad oggetto lavori di “completamento canile amatoriale in zona agricola” (**All. n. 24 - copia C.E. n. 34/1993 con tavola di progetto**).

Riguardo ai canili, stante l'abbandono e difficoltà di accesso, in merito alla conformità edilizia non possono essere espressi giudizi certi, anche se, per quanto è stato possibile visionare, sembrerebbe che si tratti di manufatti sostanzialmente conformi a quanto autorizzato, salvo la presenza di maggiore superficie coperta, se pure ricavata con pannelli leggeri e facilmente amovibili.

- Edificio abitativo in corso di costruzione part. 921:

- Per la sua realizzazione è stato rilasciato a [redacted] il **Permesso di Costruire n. 33 del 27/04/2005** prot. n. 2887 – Pratica edilizia n. 53/2005 avente ad

l'altezza massima degli edifici è fissata a m 7,50. A complemento descrittivo si rimanda agli estratti delle tavole di PRG sopra citati (**All. n. 27 – estratti tavole PRG – Parte Strutturale e Parte Operativa**).

4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare le porzioni immobiliari pignorate per destinarle alla vendita giudiziaria, si procederà alla stima utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle unità abitative ed annessi site nel comprensorio in cui ricadono quelle in oggetto, ovvero il territorio del Comune di Bettona ed in particolare la zona collinare che sovrasta il centro storico.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile.

L'esame delle compravendite, esteso all'ultimo triennio ed a tutti gli edifici abitativi ricadenti nel foglio catastale n. 24, ha dato scarsi risultati, anche in considerazione del limitato stock immobiliare presente.

E' stata rilevata la presenza di due soli atti "utili", riguardanti edifici isolati o porzioni di complessi a schiera, sempre in posizione alto collinare, panoramica, in particolare:

- atto trascritto al n. 24278 del 2/12/2021 (porzione di edificio a schiera al foglio n. 24, particella n. 691 sub. 2), per il quale si registra un prezzo unitario pari ad €/mq 1.100,00 circa;
- atto trascritto al n. 22947 del 17/11/2021 (edificio isolato, con piccola corte ed appezzamenti di terreno, per lo più boscato, nelle immediate vicinanze, al foglio n. 24,

particelle n. 81, 205 e attigue), per il quale si registra un prezzo unitario oscillante da €/mq 490,00 ad €/mq 550,00 circa;

Il primo atto riguarda tuttavia un fabbricato che non può essere posto direttamente a confronto con quelli oggetto di stima, poiché avente superficie complessiva ridotta e del tipo "a schiera", dunque rientrante in altra nicchia di mercato, ove è possibile registrare prezzi unitari mediamente più elevati.

Pertinente al caso in oggetto è invece sicuramente il secondo atto e pertanto i prezzi registrati nello stesso risultano un prezioso riferimento per la stima.

Vi sono poi le informazioni acquisite dai professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché dagli avvisi di vendita consultabili in rete.

A tal proposito si segnala la presenza di un avviso di vendita, riguardante una porzione di villa bifamiliare, per la quale viene richiesto un importo di €/mq 650,00 circa; detto importo è suscettibile di riduzioni in fase di trattativa finalizzata alla vendita.

Altro supporto è fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto (Periferica / Passaggio di Bettona e altre zone periferiche) e per il primo semestre 2022 (ultimo listino disponibile), indica valori di mercato oscillanti da un minimo di €/mq 480.00 ad un massimo di €/mq 650.00 per "Ville e Villini", in stato conservativo "normale".

Nel caso in oggetto ci si trova di fronte sia ad un edificio abitativo in condizioni pressoché ordinarie, seppure privo di agibilità e con porzioni abusive, da demolire, e ad un edificio in corso di costruzione, rimasto al grezzo, e a piccoli manufatti, ex canili, qualificabili come annessi uso magazzino, uno dei quali di qualità architettonica e strutturale decisamente scadente.

Volendo riepilogare elementi positivi e negativi, si può dire che, quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di

852/2	terra	Porzione del canile est – ricoveri cani	13,60 mq	€ 50,00	€ 680,00
852/2		Canile ovest – ripostiglio, corridoio e ricoveri cani	49,70 mq	€ 50,00	€ 2.485,00
852	terra	area agricola, circostante i canili	1.500 mq	€/mq 0,80	€ 1.200,00
TOTALE		Canili			€ 6.795,00

In definitiva il valore complessivo di stima dei diritti di piena proprietà per l'intero del complesso immobiliare oggetto di pignoramento è risultato pari ad € 253.927,00

5) BANDO DI VENDITA:

Si procede alla formazione di **due lotti** da destinare alla vendita giudiziaria; tale scelta è stata maturata a seguito delle seguenti considerazioni:

- l'edificio in corso di costruzione è suscettibile di utilizzo autonomo, seppure dotato di corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio in favore dell'edificio abitativo sottostante. D'altra parte l'eventuale accorpamento con gli altri bene non consente di conseguire una maggiore appetibilità commerciale dell'intero compendio, per il fatto che non si crea sinergia o possibilità di migliore valorizzazione per i beni stessi. E' pertanto opportuno e conveniente che vada a formare un lotto autonomo (Lotto n. 1), dotandolo della corte di cui le particelle n. 322 e 921.
- i restanti beni del compendio oggetto di stima possono andare a formare un altro lotto autonomo, comprendente quindi l'edificio principale, a destinazione abitativa, ed i due annessi posti a valle, in passato utilizzati come canili, per i quali è possibile in futuro una - almeno parziale - riconversione. Detti beni dunque vanno a formare, nell'insieme, il Lotto n. 2.

Viene riportata pertanto qui di seguito la descrizione dei due lotti formati, da utilizzare per

a parte: bozza dell'ordinanza di vendita

Il perito stimatore

Dott. Agr. Paolo Pizzichelli

Paolo Pizzichelli



Stamp: DOTTOR AGRONOMO - DOTTOR FORESTALE
Paolo Pizzichelli
n. 790
Albo
PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SUPPLEMENTO DI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 522/2011 R. G. Es.

promossa da:

GUBER BANCA S.p.a.

in qualità di procuratrice speciale di **ZENITH SERVICE S.P.A.** in nome e per conto di **BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.**

Avv. Giuseppe Le Fosse, Avv. Maria Luisa Mammoli

contro

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Sara Fioroni,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli ha depositato l'elaborato peritale di stima in data 2 marzo u.s.

Successivamente i Legali del Creditore procedente hanno depositato le osservazioni alla perizia chiedendo, in particolare, la rettifica della CTU "*nella parte in cui indica il diritto di abitazione in luogo della piena proprietà in capo alla debitrice eseguita sig.ra Gigaudon Dominique Josette sui lotti 1 e 2, attesa l'inopponibilità al creditore procedente del diritto di abitazione per tutte le ragioni esposte*".

In occasione dell'udienza del 28/03 u.s. la S.V. ha disposto che lo scrivente provveda a modificare l'elaborato peritale tenendo conto dell'inopponibilità al creditore del diritto



di abitazione.

Lo scrivente è rimasto oggettivamente stupito dal contenuto delle osservazioni dei Legali e non ne ha compreso il motivo, visto che ha provveduto a porre in vendita i diritti di piena proprietà sui beni e non certo il diritto di nuda proprietà, gravato da un diritto di abitazione opponibile al Procedente.

Per tale motivo ha chiesto chiarimenti ai Legali, con comunicazioni a mezzo pec del 29/03 e 11/04 u.s. rimaste del tutto prive di riscontro.

Dunque lo scrivente, non volendo comunque creare ritardi alla procedura né risultare inadempiente rispetto al termine del 11/05 indicato dalla S.V. per rendere chiarimenti, posto che:

- non può rappresentare una situazione relativa alla titolarità e composizione dei diritti di proprietà sui beni diversa da quella emergente dai registri immobiliari, pena l'insorgenza di inevitabili problematiche in fase di trascrizione dei futuri decreti di trasferimento;
- ha già indicato che vanno in vendita i diritti di piena proprietà, compreso quello di abitazione oggi in capo alla _____, in forza di atto del 2010 dichiarato inefficace nei confronti del Creditore procedente

può solo procedere ad una riformulazione della descrizione dei beni ai fini della vendita giudiziaria, spostando in secondo piano l'attuale composizione dei diritti di proprietà, riducendo così il rischio che una lettura poco attenta della descrizione dei lotti induca a credere che non sia stato posto in vendita il diritto di piena proprietà.

Tutto ciò premesso, fermi ed imm modificati i contenuti e le conclusioni della già depositata CTU, si procede alla riformulazione dei due lotti formati per la vendita giudiziaria, come qui di seguito:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su edificio in corso di costruzione, con corte pertinenziale, sito in



zona collinare panoramica, a monte dell'abitato di Bettona, censito al C.F. del Comune di Bettona al foglio n. 24 particella n. 921, categoria F/3, senza rendita; l'area di sedime e pertinenziale è anche censita al C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 24, particella n. 921, ente urbano di superficie catastale pari ad Ha 0.13.85; in forza di atto di compravendita trascritto a Perugia al n. 15.891 di registro particolare in data 27/09/2010 la nuda proprietà su detto bene era passata a _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ 2 _____ ed ivi deceduta in data _____, con diritto di abitazione rimasto in capo a _____, nata in _____ il _____, C.F. _____, Bettona, tuttavia detto atto è stato dichiarato inefficace nei confronti di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Soc. Coop., come da annotazione n. 1288 del 23/03/2022 alla trascrizione n. 15.891 del 27/09/2010, in forza di sentenza n. 56/2022 del Tribunale di Perugia; è compresa nel lotto anche altra area, sita a monte ed in continuità con quella di cui sopra, della quale risulta piena proprietaria la _____, come sopra identificata, area censita al C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 24, particella n. 322, qualità uliveto, superficie catastale Ha 0.09.50, R.D. € 3,43, R.A. € 1,96; i beni sono ubicati al Vocabolo Malandruga, con accesso da via Cinque Cerri n. 34 e comprendono area incolta ed in abbandono, di forma irregolare, con entrostante edificio, rimasto in corso di costruzione ed al grezzo, la cui edificazione è iniziata nell'anno 2005; l'area scoperta pertinenziale, su cui si rileva la presenza di macerie, rottami e materiale edile in abbandono, è gravata da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, in favore delle particelle n. 684 e 852, che si trovano a valle, con entrostanti edifici di cui uno a destinazione abitativa; vi è verosimilmente presenza di altre servitù per passaggi sotterranei di utenze ed allacci; l'edificio, per quanto è stato possibile verificare, presenta difformità e si trova in stato di completo abbandono, salvo la presenza di automezzi e materiale in disuso, al piano seminterrato. A confine con residua proprietà _____, via pubblica, Comune di



Bettona, Pulsetti, s.a.

Valore: € 94.052,00

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su edificio abitativo, tettoia autorizzata solo a titolo provvisorio e porzione di annesso ex canile, con corte pertinenziale, siti in zona collinare panoramica, a monte dell'abitato di Bettona; l'edificio abitativo è censito al C.F. del Comune di Bettona al **foglio n. 24 particella n. 684 subalterno 3**, categoria A/7, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 282 mq, rendita € 867,65, la tettoia è censita al C.F. del Comune di Bettona al **foglio n. 24 particella n. 684 subalterno 2**, categoria C/7, consistenza 113 mq, superficie catastale 113 mq, rendita € 26,26; la porzione di canile è censita al C.F. del Comune di Bettona al **foglio n. 24, particella n. 684 subalterno 4**, categoria C/6, consistenza 53 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 104,01; l'area di sedime e pertinenziale a detti manufatti è anche censita al C.T. del Comune di Bettona al **foglio n. 24, particella n. 684**, ente urbano di superficie catastale pari ad Ha 0.20.90; in forza di atto di compravendita trascritto a Perugia al n. 15.891 di registro particolare in data 27/09/2010 la nuda proprietà su detti beni era passata a **.....** nata a **.....** il **20/03/1971**, C.F. **.....** **.....** ivi deceduta il **21/02/2017**, con diritto di abitazione rimasto in capo a **.....** in **.....** il **27/09/2017**, C.F. **.....** **.....**, tuttavia detto atto è stato dichiarato inefficace nei confronti di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Soc. Coop., come da annotazione n. 1288 del 23/03/2022 alla trascrizione n. 15.891 del 27/09/2010, in forza di sentenza n. 56/2022 del Tribunale di Perugia; è compresa nel lotto anche altra area, con entrostante residua porzione di annesso ex canile già sopra identificato ed altro annesso, sita a valle ed in continuità con quella di cui la particella n. 684, della quale risulta piena proprietaria la **S.....** **.....** **.....**, come sopra identificata, area censita al C.T. del Comune di Bettona al **foglio n.**



24, particella n. 852, ente urbano, superficie catastale Ha 0.18.65, senza redditi; i manufatti che vi insistono sono cumulativamente censiti al C.F. del Comune di Bettona al foglio n. 24 particella n. 852 subalterno n. 2, categoria C/6, consistenza 140 mq, superficie catastale 93 mq, rendita € 182,52; i beni sono ubicati al Vocabolo Malandruga, con accesso da via Cinque Cerri n. 34, attraversando le aree scoperte inserite in altro lotto (Lotto n. 1), su cui si costituisce diritto di passaggio pedonale e carrabile, e comprendono area parzialmente incolta ed in abbandono, di forma irregolare, con entrostanti edifici, di cui uno distribuito su due livelli, destinato all'uso abitativo per il livello superiore e ad uso deposito materiali edili per il livello sottostante; a detto edificio si affianca una tettoia con struttura metallica, la cui installazione venne autorizzata solo a titolo temporaneo dal Comune di Bettona e che pertanto andrà rimossa a cura e spese del futuro proprietario; nell'area insistono infine due annessi ex canili, in stato di completo abbandono, posti nella zona a valle dell'edificio abitativo. Vi è presenza di difformità edilizie, come meglio spiegato nella relazione peritale. L'edificio abitativo è attualmente occupato dall'Esecutata e dal suo nucleo familiare. Le altre porzioni edificate risultano parzialmente ingombre di attrezzature e materiale edile; vi è verosimilmente presenza di servitù di scarico in favore dell'edificio in corso di costruzione di cui la particella n. 921, rientrante in altro lotto. A confine con residua proprietà

Valore: € 159.875,00

Tanto si doveva ad evasione all'irca ricevuto.

Perugia 05/05/2023

Allegata bozza dell'ordinanza di vendita

Il perito stimatore

Dott. Agr. Paolo Pizzichelli



