

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 95/18

Promossa da:

[REDACTED]

(Avv. Antonio Coaccioli)

Contro:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Maria Lignani

## Elaborato Peritale

**Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini**

*iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685*

*iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329*

*Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 00744890542*

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33.159 - Fax 075.69.75.793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: [battaglini@agronomiassociati.it](mailto:battaglini@agronomiassociati.it) - PEC: [a.battaglini@epap.conafpec.it](mailto:a.battaglini@epap.conafpec.it)

---



**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 08.03.2019 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

Assolte dette formalità, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

*Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali,*

**PROVVEDA**

*1. 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al*





	<i>urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti</i>
	<i>di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -</i>
	<i>oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati</i>
	<i>da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il</i>
	<i>carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla</i>
	<i>procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni,</i>
	<i>pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-</i>
	<i>edilizie, difformità catastali);</i>
	<b>6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:</b>
	<i>a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese</i>
	<i>condominiali ordinarie);</i>
	<i>b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;</i>
	<i>c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni</i>
	<i>anteriori alla data della perizia;</i>
	<i>d. eventuali cause in corso;</i>
	<b>7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun</b>
	<b>atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero</b>
	<b>di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale</b>
	<b>relazione notarile prodotta dal creditore precedente;</b>
	<b>8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché</b>
	<b>dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o</b>
	<b>aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla</b>
	<b>vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di</b>
	<b>sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del</b>
	<b>Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi</b>



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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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 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



	<p><i>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.);</i></p> <p><i>11. a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;</i></p> <p><i>12. che risulti l'informazione sull'importo annuo 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;</i></p> <p><i>13. 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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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</i></p>	
	5	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a61963c9d5d4c263



vizzi 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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e 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;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'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;*

*17. a 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;*

*18. a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

#### **1. OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, previa rituale comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.

In particolare in data 18.03.2019 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure storiche per immobile, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, in riferimento agli immobili oggetto di stima.

In data 28.03.2019, come disposto dal G.E., esperiva un primo sopralluogo, unitamente all'incaricato di IVG Custodie, durante il quale, rilevata la mancata presenza del debitore esecutato e/o di altra



persona eventualmente delegata, nonché constatata l'impossibilità di accedere all'interno dei locali, si procedeva alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, ad effettuare i possibili rilievi all'esterno del fabbricato e ad effettuare le necessarie riprese fotografiche.

In data 07.05.2019, previa richiesta inviata a mezzo PEC in data 09.04.2019, accedeva ai competenti Uffici del Comune di Bettona, per estrarre copia della documentazione tecnica ed amministrativa richiesta e ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 05.06.2019, previa rituale e formale comunicazione di inizio operazioni peritali, inviata in data 09.04.2019, tramite fax al Procuratore di parte Procedente e a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato, esperiva un secondo sopralluogo, unitamente all'incaricato di IVG Custodie ed alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] marito dell'esecutata, che consentiva l'accesso all'interno dei locali, procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi e provvedendo altresì ad eseguire un'accurata ricognizione interna dell'immobile in oggetto, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 20.09.2019, previa istanza inoltrata in data 26.08.2019 a mezzo PEC, accedeva all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, per reperire la documentazione relativa all'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

In data 22.10.2019 lo scrivente reperiva l'atto di provenienza degli



immobili pignorati.

In data 11.11.2019 veniva richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bettona, il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, relativo all'esecutata.

Il sottoscritto, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

## **2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

### **2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.**

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata ai sensi dell'art. 567 - comma 2 c. p. c. dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 10.05.2018, la Procedura Esecutiva n. 95/2018 R. G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la C.RR.II. di Perugia in data 16.04.2018 al n. p. 6612 a carico della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], risulta colpire le unità immobiliari poste nel Comune di Bettona, Via Cinque Cerri, censite nel

Catasto Fabbricati al:

- Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Cat. D/2, Rendita Euro 14.850,00;

e nel Catasto Terreni al:

- Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] - Ente Urbano di 2.815 mq;

- Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] - Qualità/Classe fabbricato diruto - Superficie 190 mq;

- Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] - Qualità seminativo - Classe 4 - Superficie 2.600 mq - R.D. € 6,04 - R.A. € 5,37;



- Foglio [redacted] Particella [redacted] - Qualità uliveto - Classe 2 - Superficie 5.260 mq - R.D. € 19,02 - R.A. € 10,87;
- Foglio [redacted], Particella [redacted] - Porz. AA: Qualità pascolo - Classe U - Superficie 515 mq - R.D. € 0,24 - R.A. € 0,11; Porz. AB: Qualità seminativo arborato - Classe 4 - Superficie 161 mq - R.D. € 0,46 - R.A. € 0,50;
- Foglio [redacted], Particella [redacted] - Porz. AA: Qualità pascolo - Classe U - Superficie 418 mq - R.D. € 0,19 - R.A. € 0,09; Porz. AB: Qualità seminativo arborato - Classe 4 - Superficie 196 mq - R.D. € 0,56 - R.A. € 0,61;
- Foglio [redacted], Particella [redacted] - Qualità seminativo arborato - Classe 4 - Superficie 640 mq - R.D. € 1,82 - R.A. € 1,98;
- Foglio [redacted], Particella [redacted] - Qualità uliveto - Classe 2 - Superficie 1.084 mq - R.D. € 3,92 - R.A. € 2,24;
- Foglio [redacted], Particella [redacted] - Porz. AA: Qualità pascolo arborato - Classe U - Superficie 49 mq - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,02; Porz. AB: Qualità uliveto - Classe 2 - Superficie 13.084 mq - R.D. € 47,30 - R.A. € 27,03.

**2.2. Identificazione catastale**

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel

Comune di **Bettona (Codice: A832)** come segue:

**CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]		ente urbano		2.815 m <sup>2</sup>		
[redacted]	[redacted]		fabb. diruto		190 m <sup>2</sup>		



					seminativo	4	2.600 m <sup>2</sup>	€ 6,04	€ 5,37
					uliveto	2	5.260 m <sup>2</sup>	€ 19,02	€ 10,87
		AA			pascolo	U	515 m <sup>2</sup>	€ 0,24	€ 0,11
		AB			semin. arbor.	4	161 m <sup>2</sup>	€ 0,46	€ 0,50
		AA			pascolo	U	418 m <sup>2</sup>	€ 0,19	€ 0,09
		AB			semin. arbor.	4	196 m <sup>2</sup>	€ 0,56	€ 0,61
					semin. arbor.	4	640 m <sup>2</sup>	€ 1,82	€ 1,98
					uliveto	2	1.084 m <sup>2</sup>	€ 3,98	€ 2,24
		AA			pascolo arb.	U	49 m <sup>2</sup>	€ 0,04	€ 0,02
		AB			uliveto	2	13.084 m <sup>2</sup>	€ 47,30	€ 27,03

#### CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
			D/2				€ 14.850,00

#### Intestazione degli immobili:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà 1/1

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

#### 2.3. Localizzazione territoriale

Gli immobili pignorati, oggetto di stima, sono siti in Comune di Bettona (PG), Loc. Cinque Cerri.

La zona, a prevalente destinazione agricola, può definirsi a densità abitativa medio-bassa e risulta caratterizzata dalla presenza di fabbricati unifamiliari; i servizi primari e secondari (scuole, negozi, istituti di credito, ristoranti, ecc.), sono essenzialmente collocati nella





L'accesso alla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato si ha da Via Cinque Cerri tramite due sbarre metalliche ad apertura manuale. La corte non è recintata, ed è in parte sistemata con stabilizzato di cava ed adibita a parcheggi e spazi di manovra ed in parte inerbita. Il terreno agricolo che circonda l'edificio è un pascolo arborato con presenza di piante di olivo in mediocri condizioni vegetative.


La Superficie Interna Netta è pari a m<sup>2</sup> 938 circa, oltre a tettoie, terrazzi, portico, nonché alla corte e al terreno circostante di catastali m<sup>2</sup> 23.808, compresa l'area di sedime del fabbricato; il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 1.265 circa. Le altezze interne utili sono di m 2,90 ca. al piano terra del nucleo originario, di m 3,15 ca. nella porzione realizzata successivamente in ampliamento, di m 3,10 al piano primo e di m 2,80 ca. al piano primo sottostrada. Le finiture sono ordinarie, discreto lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca delle ristrutturazioni.

Il compendio immobiliare catastalmente confina: ad Est con le Part. [REDACTED] intestate alla stessa proprietà ([REDACTED]), a Nord con la Part. [REDACTED] intestata alla stessa proprietà ([REDACTED]), a Nord-Ovest con la Part. [REDACTED] intestata alla stessa proprietà ([REDACTED]), ad Ovest e a Sud con la via pubblica, salvo altri.

**B. TERRENO EDIFICABILE IN ZONA C3 (PART. N. [REDACTED])**

Trattasi di rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione, a breve distanza dal complesso sopra descritto.



	<p>Il terreno in esame si sviluppa per catastali m<sup>2</sup> 676 ed allo stato attuale si presenta come terreno incolto con presenza di piante arboree ed arbustive.</p>	
	<p>Dal punto di vista della destinazione urbanistica, l'area ricade in zona "C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" e risulta interessata dal "Piano di lottizzazione Comparto 2C3 di Malandruga", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25.11.1993 e successiva variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 03.03.2006, volto alla lottizzazione ed edificazione del comparto per la costruzione di edifici residenziali. Si precisa che, in forza delle Concessioni edilizie n. 6 del 05.02.1996 e n. 44 del 12.10.1999, parte delle opere di urbanizzazione sono state realizzate (acquedotto, linee Enel e Telecom, fognatura).</p>	
	<p>Nel piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 2C3 di Malandruga il lotto in oggetto è identificato con il n. 23, il volume realizzabile è pari a 360 mc e l'altezza massima fuori terra consentita è pari a 7,50 m.</p>	
	<p>Il lotto catastalmente confina: ad Est con la Part. [redacted] intestata alla stessa proprietà ([redacted]) e con la Part. [redacted] intestata a [redacted] a Nord con la Part. [redacted] intestata alla stessa proprietà ([redacted]), ad Ovest con la via pubblica, a Sud con la stessa proprietà ([redacted]), salvo altri.</p>	
	<p><b>C. TERRENO EDIFICABILE IN ZONA C3 (PART. N. [redacted])</b></p>	
	<p>Trattasi di rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione, a</p>	
<p>14</p>		<p>Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a6 963c9d54c263</p> 

	breve distanza dal complesso sopra descritto.
	Il terreno in esame si sviluppa per catastali m <sup>2</sup> 614 ed allo stato attuale
	si presenta come terreno incolto con presenza di piante arboree ed
	arbustive.
	Dal punto di vista della destinazione urbanistica, l'area ricade in zona
	"C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" e risulta interessata
	dal "Piano di lottizzazione Comparto 2C3 di Malandruga", approvato con
	Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25.11.1993 e successiva
	variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del
	03.03.2006, volto alla lottizzazione ed edificazione del comparto per la
	costruzione di edifici residenziali. Si precisa che, in forza delle
	Concessioni edilizie n. 6 del 05.02.1996 e n. 44 del 12.10.1999, parte
	delle opere di urbanizzazione sono state realizzate (acquedotto, linee
	Enel e Telecom, fognatura).
	Nel piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 2C3
	di Malandruga il lotto in oggetto è identificato con il n. 16, il volume
	realizzabile è pari a 327 mc e l'altezza massima fuori terra consentita è
	pari a 7,50 m.
	Il lotto catastalmente confina: ad Est con le Part. [REDACTED] intestate a
	[REDACTED], a Nord con la Part. [REDACTED] intestata alla stessa
	proprietà ([REDACTED]), ad Ovest con la via pubblica, a Sud con la
	stessa proprietà ([REDACTED]), salvo altri.
	<b>D. TERRENO EDIFICABILE IN ZONA C3 (PART. N. [REDACTED])</b>
	Trattasi di rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona,
	Voc. Malandruga, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione, a



	breve distanza dal complesso sopra descritto.	
	Il terreno in esame si sviluppa per catastali m <sup>2</sup> 640 ed allo stato attuale	
	si presenta come terreno incolto con presenza di piante arboree ed	
	arbustive.	
	Dal punto di vista della destinazione urbanistica, l'area ricade in zona	
	"C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" e risulta interessata	
	dal "Piano di lottizzazione Comparto 2C3 di Malandruga", approvato con	
	Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25.11.1993 e successiva	
	variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del	
	03.03.2006, volto alla lottizzazione ed edificazione del comparto per la	
	costruzione di edifici residenziali. Si precisa che, in forza delle	
	Concessioni edilizie n. 6 del 05.02.1996 e n. 44 del 12.10.1999, parte	
	delle opere di urbanizzazione sono state realizzate (acquedotto, linee	
	Enel e Telecom, fognatura).	
	Nel piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 2C3	
	di Malandruga il lotto in oggetto è identificato con il n. 14, il volume	
	realizzabile è pari a 341 mc e l'altezza massima fuori terra consentita è	
	pari a 7,50 m.	
	Il lotto catastalmente confina: ad Est con la via pubblica, a Nord con la	
	Part. [redacted] intestata a [redacted], ad Ovest con le Part. [redacted]	
	intestate alla stessa proprietà ([redacted]), a Sud con la Part. [redacted]	
	intestata a [redacted], salvo altri.	
	<b>E. FABBRICATO DIRUTO CON TERRENO CIRCOSTANTE (PARTT. NN. [redacted]</b>	
	<b>[redacted]</b>	
	L'immobile in oggetto è rappresentato da un vecchio fabbricato oggi	



diruto, oltre a terreno circostante di 1.274 m<sup>2</sup> compresa l'area di sedime dell'edificio. L'edificio si trova lungo la pubblica Via Cinque Cerri e si sviluppa su più livelli; è realizzato in muratura di pietrame e parte del tetto è crollato. In data 15.11.1997 il Comune di Bettona ha emesso l'ordinanza n. 158 con la quale l'edificio in oggetto è stato dichiarato inabitabile causa dissesto statico e ne è stato ordinato lo sgombero ed il transennamento. Il terreno circostante si presenta coperto da piante arboree ed arbustive.

Il lotto ricade in area edificabile, residenziale turistica comparto 1C3 e nel piano di lottizzazione è contraddistinto con il n. 11.

Il piano di lottizzazione, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 25.03.1983 e successiva variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 25.09.2008 (09.01.2009) prevede nel lotto una volumetria complessiva pari a 650 mc ed un'altezza massima fuori terra di 6,50 m.

Il compendio immobiliare catastalmente confina: ad Est a Nord con la Part. [redacted], a Sud con la Part. [redacted] intestata alla stessa proprietà ([redacted]), ad Ovest con la Part. [redacted] intestata alla stessa proprietà ([redacted]) e con la via pubblica, salvo altri.

### 3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame della Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Giuseppe Brunelli in data 10.05.2018 (con repertori di Conservatoria aggiornati al 08.05.2018), risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

#### 3.1. Titolari di diritti nel ventennio



Tutti gli immobili colpiti dalla presente Procedura espropriativa risultano di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per esserle pervenuti in virtù di successione, devoluta per legge, in morte del Sig. [REDACTED], deceduto in Perugia il [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Perugia den. 17 vol. 354 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01.05.1953 al n. 2061 di formalità. Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dall'erede Sig.ra [REDACTED]

#### 4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

##### 4.1. Stato di occupazione degli immobili

Dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, reperito in data 11.11.2019 ed allegato al presente elaborato peritale, l'esecutata Sig.ra [REDACTED], risulta residente in Comune di Bettona dal 30.07.1971, più precisamente in [REDACTED]

**A. FABBRICATO ADIBITO A RISTORANTE E STRUTTURA RICETTIVA, OLTRE A CORTE PERTINENZIALE E TERRENO AGRICOLO CIRCOSTANTE (PARTT. NN.**

[REDACTED]  
All'esito dei sopralluoghi effettuati, l'attività ristorativa risultava cessata, pertanto gli immobili in esame apparivano liberi.

Di contro, l'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (16.04.2018), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, attestava la presenza dei seguenti contratti:

- Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 10.04.2017,



registrato a Perugia il 05.05.2017 al n. 4870 serie 3T e non trascritto,  
tra la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], avente ad  
oggetto, tra le altre, la Part. [REDACTED]. Il contratto ha durata fino al  
10.11.2025;

- Contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data  
03.01.2014, registrato a Perugia in data 20.01.2014 al n. 1409 serie 1T,  
tra la sig.ra [REDACTED] e la società "[REDACTED]",  
comprendente anche l'immobile censito con la Part. [REDACTED]. La durata  
del contratto è pari ad anni 3, con proroga tacita di uguale periodo  
salvo disdetta. Tale contratto è stato rescisso dalla Società affittuaria  
in data 18.11.2014 tramite raccomandata A/R.

**B. TERRENO EDIFICABILE IN ZONA C3 (PART. N. [REDACTED])**

All'esito dei sopralluoghi effettuati, il lotto in esame risultava libero.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione  
e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del  
pignoramento (16.04.2018), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di  
Perugia, **dava esito negativo**, non risultando l'attuale titolare di diritti,  
quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato  
riguardante il bene in oggetto.

**C. TERRENO EDIFICABILE IN ZONA C3 (PART. N. [REDACTED])**

All'esito dei sopralluoghi effettuati, il lotto in esame risultava libero.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione  
e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del  
pignoramento (16.04.2018), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di  
Perugia, **dava esito negativo**, non risultando l'attuale titolare di diritti,



quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante il bene in oggetto.

**D. TERRENO EDIFICABILE IN ZONA C3 (PART. N. [REDACTED])**

All'esito dei sopralluoghi effettuati, il lotto in esame risultava libero.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (16.04.2018), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito negativo**, non risultando l'attuale titolare di diritti, quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante il bene in oggetto.

**E. FABBRICATO DIRUTO CON TERRENO CIRCOSTANTE (PART. NN. [REDACTED])**

All'esito dei sopralluoghi effettuati, gli immobili in esame, risultavano liberi. L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (16.04.2018), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, attestava la presenza del seguente contratto:

- Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 10.04.2017, registrato a Perugia il 05.05.2017 al n. 4870 serie 3T e non trascritto, tra la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], avente ad oggetto, tra le altre, la Part. [REDACTED]. Il contratto ha durata fino al 10.11.2025.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame della Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Giuseppe Brunelli in data 10.05.2018 (con repertori di Conservatoria aggiornati al



08.05.2018), i beni immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

**5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**


- Convenzione edilizia trascritta a Perugia in data 06.12.1995 al n. 16560 di formalità, a favore [redacted] ed a carico dei Sig.ri [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 07.11.1995 rep. n. 129991; gravante su tutti i cespiti oggetto della presente procedura, ad eccezione del Lotto n. 5 (Particelle [redacted] e [redacted]).








**5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- N. 3653 R.P. del 18.06.2009: ipoteca volontaria, a favore della [redacted] [redacted] a. con sede in [redacted] ed a carico della signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per Euro 1.660.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 830.000,00; durata anni 15, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15.06.2009 rep. 242445/46569, gravante sui beni censiti al C.F. al Foglio [redacted] particella n. [redacted] e al C.T. al Foglio [redacted] particelle nn. [redacted] (Immobili A.); risulta a margine della presente: Annotazione di Proroga Durata dell'Ammortamento annotata il 14.11.2012 al n. 2925 di formalità; dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 21.05.2012 rep. 252813/52794;



	<p>- N. 1280 R.P. del 11.05.2012: ipoteca volontaria, a favore della</p>	
	<p> con sede in ed a carico della signora</p>	
	<p> nata a il per Euro 280.000,00 per</p>	
	<p> concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 140.000,00;</p>	
	<p> durata anni 25, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo</p>	
	<p> Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, dell'08.05.2012 rep.</p>	
	<p> 252705/52730; gravante su tutti gli immobili oggetto della presente</p>	
	<p> procedura.</p>	
	<p><b>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b></p>	
	<p>- N. 6612 R.P. del 16.04.2018: pignoramento immobiliare (atto</p>	
	<p> giudiziario n. 1701/2018 del 10.04.2018), a favore di</p>	
	<p> con sede in ed a carico della Sig.ra</p>	
	<p> gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura.</p>	
	<p><b>6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE</b></p>	
	<p><b>6.1. Posizione ed oneri condominiali</b></p>	
	<p>I compendi immobiliari identificati e descritti ai precedenti punti A.</p>	
	<p>(Fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva, oltre a corte</p>	
	<p>pertinenziale e terreno agricolo circostante), B. (Terreno edificabile), C.</p>	
	<p>(Terreno edificabile), D. (Terreno edificabile) ed E. (Fabbricato diruto</p>	
	<p>con terreno circostante), non risultano riuniti in condominio, pertanto,</p>	
	<p>nulla si può riferire in relazione ai millesimi di parti comuni, ovvero</p>	
	<p>alle spese ordinarie di gestione.</p>	
	<p><b>7. INDAGINI AMMINISTRATIVE</b></p>	
	<p><b>7.1. Pratiche edilizie</b></p>	
	<p>A seguito delle ricerche ed accertamenti eseguiti presso l'Ufficio</p>	
	<p>22</p>	<p>Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a61963c9d5f4c263</p> 

	Tecnico del Comune di Bettona, in relazione ai compendi immobiliari	
	precedentemente identificati e descritti al § 2.4. - punti "A.", "B.", "C.",	
	"D." ed "E." è stato possibile reperire i titoli abilitativi appresso	
	elencati.	
	<b>IMMOBILI PUNTO A. (Foglio  Particelle nn. )</b>	
	- Concessione Edilizia n. 43/81 del 06.07.1981 (presentata dalla  )	
	 ) per "ampliamento e ristrutturazione del Ristorante	
	5 Cerri";	
	- Concessione Edilizia n. 124/89 del 11.01.1990 (presentata dalla Sig.ra	
	 ) per "ristrutturazione ristorante Cinque Cerri ed	
	ampliamento veranda";	
	- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 85/91 del 23.05.1991	
	per "ristrutturazione ristorante 5 Cerri con ampliamento veranda".	
	- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5073 del 26.07.2002 per	
	ristrutturazione complesso alberghiero, modifiche interne;	
	- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 888 del 03.02.2005 per "Variante	
	alla D.I.A. prot. n. 5073 del 26/07/2002".	
	<b>7.2. Agibilità</b>	
	<b>IMMOBILI PUNTO A. (Foglio  Particelle nn. )</b>	
	- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1885/81 del 16.09.1982;	
	- Autorizzazione di Agibilità-Abitabilità prot. n. 3367 del 13.07.1991;	
	- Certificato di agibilità mediante attestazione di conformità prot. n.	
	794 del 23.01.2009.	
	<b>7.3. Destinazione urbanistica</b>	
	Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 24 rilasciato	



dal Comune di Bettona in data 12.04.2019, nonché a seguito delle ulteriori indagini di P.R.G. effettuate dallo scrivente, le aree in esame risultano classificate come di seguito specificato:

**IMMOBILI PUNTO A. (Foglio [redacted] Particelle nn. [redacted])**

L'area in oggetto risulta essere classificata, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bettona, come segue:

- Partt. [redacted]/parte, [redacted]/parte, [redacted]/parte, [redacted]/parte come zona "C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" nella quale sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28, 29, 30 e 31 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G.;

- Partt. [redacted]/parte come zona "E - Aree agricole" nella quale sono ammessi gli interventi secondo quanto previsto agli artt. dal 92 al 106 delle N.T.A. del P.R.G. parte strutturale;

- Partt. [redacted]/parte, [redacted]/parte come zona "EB - Aree boscate" nella quale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G. parte strutturale;

- Partt. [redacted]/parte, [redacted]/parte come zona "Vpa - Aree verdi destinate alle attrezzature pubbliche di quartiere" nella quale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 42 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G.

**IMMOBILI PUNTO B. (Foglio [redacted] Particella n. [redacted])**

Zona "C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" nella quale sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28, 29, 30 e 31 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G.

**IMMOBILI PUNTO C. (Foglio [redacted] Particella n. [redacted])**



Zona "C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" nella quale sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28, 29, 30 e 31 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G.	
<b>IMMOBILI PUNTO D. (Foglio ■ Particella n. ■)</b>	
Zona "C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" nella quale sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28, 29, 30 e 31 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G.	
<b>IMMOBILI PUNTO E. (Foglio ■ Particelle nn. ■)</b>	
Zona "C3 - Zona di completamento scarsamente edificata" nella quale sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28, 29, 30 e 31 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G.	
<b>Dalle NTA parte operativa del PRG:</b>	
<b>Articolo 28 - Caratteri generali</b>	
<i>Sono le zone prevalentemente residenziali, inedificate o parzialmente edificate, destinate ai nuovi complessi insediativi residenziali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, D.I. del 02.04.1968 n. 1444; si tratta di aree di piccola e media superficie, poste in prossimità dei centri urbani. La presente disciplina urbanistica ed edilizia delle zone C è inquadrata nelle prescrizioni generali previste dal quadro legislativo vigente, in particolare: art. 8 della L. 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 3 della L. 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni, dell'art. 5 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e della L.R. n. 31/97, L.R. 16/09/2011, n.8. Ogni singola zona C, individuata negli elaborati grafici del Piano, viene regolamentata dalle presenti norme. Qualora la zona C ricada in ambito sottoposto al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale, si applica la normativa di cui alle NTA del PRG parte strutturale. Tali zone si dividono</i>	



	in:	
	C - Zona di completamento	
	C* - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C1 - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C 1a - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C 1b - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C2 - Zona di espansione	
	C3 - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C4 - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C5 - Zona di completamento scarsamente edificata	
	C 6 - Zona con piano attuativo approvato ma non edificata	
	C7 - Zona di completamento scarsamente edificata	
	P.U.C. - zona di Pianificazione Urbana Complessa	
	Per ognuna di queste il piano individua in cartografia i vari parametri edificatori confermando, laddove esistenti, le previsioni di piani attuativi già approvati ed ancora vigenti.	
	<b>Articolo 29 - Destinazioni d'uso e funzioni ammesse</b>	
	Nelle zone C, oltre alla residenza, sono consentite anche le seguenti destinazioni, ma solo in locali siti al piano terra e con accesso indipendente:	
	a) autorimesse pubbliche o private;	
	b) attività commerciali;	
	c) pubblici esercizi;	
	d) uffici pubblici;	
	e) attività ricettive;	
	f) magazzini e depositi legati alle attività presenti nella zona;	



	<i>g) laboratori artigianali per attività non nocive o moleste;</i>
	<i>h) asili e strutture per l'infanzia;</i>
	<i>i) studi veterinari.</i>
	<i>Sono altresì consentiti in locali siti al piano primo e dotati di accesso indipendente gli uffici pubblici e le attività ricettive. Sono inoltre consentiti a tutti i piani:</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>uffici privati</i></li> <li>• <i>studi medici e professionali</i></li> </ul>
	<i>Le autorimesse pubbliche o private sono consentite anche in piani semi-interrati o interrati. Aree per la raccolta dei rifiuti e isole ecologiche sono ammesse in tali zone. Nelle nuove costruzioni e nelle loro pertinenze debbono essere riservati spazi a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque un posto auto privato per ogni unità immobiliare.</i>
	<b>Articolo 30 - Modi di intervento</b>
	<i>Gli interventi all'interno delle singole aree saranno disciplinati da Piani Attuativi. Laddove il PRG individua aree dove sono già vigenti piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti.</i>
	<i>Nelle specifiche tabelle riportate nelle Tavole della parte Operativa, vengono indicati l'ubicazione, la densità edilizia, l'altezza massima previste per ciascuna zona.</i>
	<i>All'interno dei singoli lotti, sia per le zone MCI che MC2 dovranno essere messe a dimora piante di alto e medio fusto in modo tale che l'indice di piantumazione Ipa risulti pari ad almeno 1,50; la superficie scoperta di ogni singolo lotto dovrà essere pari ad almeno il 60% (Art.81 delle NTA parte</i>



	Strutturale). Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile in tutto o in parte all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto mediante piantumazione sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.	
	Nella redazione dei nuovi Piano Attuativi, in sede di definizione del Piano:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• si deve riservare a verde pubblico una porzione non inferiore a mq 5 ogni 30 mq di S.U.C. edificabile e a parcheggi pubblici una superficie non inferiore a mq 4 ogni 30 mq di S.U.C. edificabile;</li> <li>• il rapporto di copertura all'interno dei lotti non deve essere superiore al 40% della superficie fondiaria;</li> <li>• i parcheggi devono essere realizzati con superficie permeabile per almeno il 50% della loro superficie totale.</li> </ul>	
	In presenza di attività extra -residenziali il Piano Attuativo deve riservare ulteriori spazi pubblici in relazione alle diverse destinazioni d'uso ammesse come disposto dalle normative vigenti.	
	Nel caso di aree con piani attuativi già approvati ed ancora vigenti, valgono le norme ivi espresse.	
	<u>Comparto C2-27</u>	
	Il comparto individuato con C2-27 può essere attuato anche per stralci funzionali i cui ambiti vengono individuati dalla viabilità pubblica esistente.	
	<u>Comparto P.U.C.</u>	
	Si tratta di zone interessate da un progetto di Pianificazione Urbana Complessa (P.U.C.) per la quale si confermano integralmente le previsioni contenute nel progetto medesimo. I comparti risultanti dal PRG parte	



strutturale approvato, ricompresi nell'area PUC approvato con accordo di programma in data 11/04/2007 e ratificato con D.P.G.R. maggio 2007 n.1, sono interessati dal vincolo di esondabilità del torrente Sambro, così come riportato dal PRG parte strutturale. Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del PRG parte strutturale nel comparto P.U.C., sono da ritenersi validi e fatti salvi in quanto la loro attuazione teneva conto della messa in sicurezza idraulica. Lo studio idraulico e relativa messa in sicurezza del suddetto P.U.C. risulta infatti conservativo rispetto alle risultanze dello studio idraulico poste a base del PRG parte strutturale.

**Articolo 31 - Prescrizioni sui caratteri generali, sui materiali e sulle modalità costruttive nei comparti**

I Piani Attuativi, oltre che rispettare le prescrizioni contenute nelle singole schede, devono adeguarsi ai seguenti criteri di progettazione:

- a) riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito della zona, definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali di prossimità;
- b) riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella presenza di corpi d'acqua o di altri particolari elementi naturali;
- c) valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico, parcheggi e spazi verdi. Detti spazi dovranno essere tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti



	<i>l'insediamento;</i>	
	<i>d) gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da parchi e giardini dovranno essere opportunamente progettate ai fini di conseguire la migliore integrazione con gli assetti urbanistici consolidati, il contenimento dei costi di manutenzione sia degli edifici privati che delle aree e delle attrezzature pubbliche, una equilibrata combinazione di destinazioni d'uso, il miglioramento del rapporto di urbanizzazione, la creazione di luoghi centrali di valore sociale;</i>	
	<i>e) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dovranno essere, attuate contestualmente agli insediamenti previsti, a cura e spese dei soggetti attuatori.</i>	
	<i>f) Per tutti gli ambiti delle macrozone C dovranno essere definite le condizioni per l'applicazione dei criteri perequativi di attuazione delle previsioni.</i>	
	<i>g) gli edifici previsti nel comparto dovranno avere di norma il medesimo tipo di copertura, nonché le medesime caratteristiche architettoniche, ivi comprese le finiture esterne;</i>	
	<i>h) non dovranno essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno anche per ciò che riguarda la costruzione delle opere infrastrutturali; gli eventuali muri di contenimento e di sottoscarpa dovranno avere altezza limitata ed essere bene inseriti nel paesaggio mediante l'uso di idonei materiali di rivestimento e, se necessario, idoneamente schermati con piante rampicanti e/o discendenti;</i>	
	<i>i) gli spazi verdi, se destinati a parco e per il gioco, dovranno essere dotati di panchine, altalene, ecc. oppure, se di piccole dimensioni, potranno avere</i>	



funzione di arredo (aiuole lungo la strada, viale alberato, ecc.) e in ogni caso dovranno essere piantumati con alberi di alto e medio fusto con riferimento alle specie contenute nell'Abaco dell'Art. 43 delle N.T.A. parte strutturale.

#### 7.4. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

IMMOBILI PUNTO A. (Foglio  Particelle nn. )

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione delle seguenti difformità:

- Il terrazzo realizzato intorno a due lati della veranda è presente nelle tavole di progetto, ma non in planimetria catastale;
- Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al vano adibito al guardaroba;
- La porzione di tettoia antistante la facciata sud del fabbricato è stata eliminata, ma è ancora presente nelle planimetrie catastali.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di variazione catastale. Il costo da sostenere per la regolarizzazione di dette difformità sarà prudenzialmente quantificato, quale detrazione da apportare al valore di stima, in € 700,00, comprensivo di imposta catastale e spese tecniche.

#### 8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, valutata la comoda divisibilità dei compendi immobiliari oggetto di stima, stante la diversa natura e collocazione territoriale, ritiene opportuno che la vendita debba effettuarsi in **N. 5 LOTTI** distinti, come appresso individuati.

**LOTTO N. 1:** fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva, oltre a



	corte pertinenziale e terreno agricolo circostante per complessivi	
	23.808 mq (compresa l'area di sedime del fabbricato), posto in Comune	
	di Bettona, Via Cinque Cerri n. 87.	
	<b>LOTTO N. 2:</b> Rata di terreno edificabile, di superficie catastale pari a	
	676 mq, sita in Comune di Bettona, Voc. Malandruga con volumetria	
	realizzabile pari a mc 360.	
	<b>LOTTO N. 3:</b> Rata di terreno edificabile, di superficie catastale pari a	
	614 mq, sita in Comune di Bettona, Voc. Malandruga con volumetria	
	realizzabile pari a mc 327.	
	<b>LOTTO N. 4:</b> Rata di terreno edificabile, di superficie catastale pari a	
	640 mq, sita in Comune di Bettona, Voc. Malandruga con volumetria	
	realizzabile pari a mc 341.	
	<b>LOTTO N. 5:</b> Fabbricato diruto, oltre terreno agricolo circostante di	
	complessivi mq 1.274 (compresa l'area di sedime del fabbricato), sito in	
	Comune di Bettona, Via Cinque Cerri.	
	<b>9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI</b>	
	I compendi immobiliari oggetto di stima, risultano costituiti da:	
	<b>9.1. A. LOTTO 1 - Fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva,</b>	
	<i>oltre a corte pertinenziale e terreno agricolo circostante (Foglio</i>	
	<i>Particelle</i>	
	<b>9.1.1. Caratteristiche descrittive</b>	
	L'immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Bettona, Via	
	Cinque Cerri n. 87, è rappresentato da una vecchia casa colonica	
	ristrutturata alla fine degli anni '60, elevata su due piani fuori terra,	
	adibita struttura ricettiva, prevalentemente destinata alla ristorazione,	



ospitante al **piano primo** n. 8 camere con bagno ed un bagno per disabili ed al **piano terra** una sala riunioni, un laboratorio, un guardaroba e parte dei servizi del ristorante. Negli anni '90 il fabbricato è stato ampliato tramite una struttura in acciaio zincato, realizzando una sala ristorante completamente vetrata, con ammodernamento dell'annessa cucina e dei servizi; tale porzione è coperta con solaio portante a terrazzo per tutta la superficie. Il piano primo è accessibile tramite scala esterna in muratura provvista di montascale.

Al **piano seminterrato** sono infine presenti una lavanderia, un magazzino e la centrale termica.

Lungo parte del lato est del fabbricato colonico è stata realizzata una **tettoia** con struttura portante metallica e copertura in legno mentre in adiacenza al lato nord della veranda è stata costruita una **tettoia** con struttura portante e copertura in legno.

L'accesso alla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato si ha da Via Cinque Cerri tramite due sbarre metalliche ad apertura manuale. La corte non è recintata, ed è in parte sistemata con stabilizzato di cava ed adibita a parcheggi e spazi di manovra ed in parte inerbita. Il terreno agricolo che circonda l'edificio è un pascolo arborato con presenza di piante di olivo in mediocri condizioni vegetative.

La Superficie Interna Netta è pari a m<sup>2</sup> 938 circa, oltre a tettoie, terrazzi, portico, nonché alla corte e al terreno circostante di catastali m<sup>2</sup> 23.808, compresa l'area di sedime del fabbricato; il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata)



	di m <sup>2</sup> 1.265 circa. Le altezze interne utili sono di m 2,90 ca. al piano	
	terra del nucleo originario, di m 3,15 ca. nella porzione realizzata	
	successivamente in ampliamento, di m 3,10 al piano primo e di m 2,80	
	ca. al piano primo sottostrada. Le finiture sono ordinarie, discreto lo	
	stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e	
	conformi alla normativa vigente all'epoca delle ristrutturazioni.	
	<b>9.1.2. Componenti edilizie e costruttive</b>	
	<i>Struttura portante:</i> in muratura la porzione originaria, in acciaio zincato	
	l'ampliamento.	
	<i>Tamponature:</i> in tufo e/o pietrame.	
	<i>Scala esterna:</i> in calcestruzzo gettato in opera provvista di	
	montascale.	
	<i>Divisori interni:</i> in laterizio forato.	
	<i>Copertura:</i> tetto della porzione originaria a falde inclinate con	
	manto di tipo coppo-tegola, copertura	
	dell'ampliamento con solaio portante a terrazzo.	
	<i>Pluviali e discendenti:</i> canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera	
	zincata.	
	<i>Facciate:</i> pietra faccia a vista e solo in minima parte intonacate	
	con intonaco e colletta tinteggiata in rosa e bianco.	
	<b>9.1.3. Finiture</b>	
	<i>Porta d'ingresso:</i> a due ante in legno e vetri per il piano primo; in	
	alluminio e vetri per la sala ristorante al piano terra.	
	<i>Pareti e tramezzi:</i> in laterizio, intonacati e tinteggiati. La sala ristorante	
	è provvista di controsoffitto in cartongesso.	



	<i>Infissi interni (porte):</i>	a battente in legno.			
	<i>Infissi esterni (finestre):</i>	ante a battente in legno e protezione esterna di tipo persiana in legno per il vecchio fabbricato; alluminio per la sala ristorante.			
	<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in monocottura / cotto o similari.			
	<i>Rivestim. bagni/cucina:</i>	piastrelle in monocottura e/o ceramiche.			
	<b>9.1.4. Dotazione impiantistica</b>				
	<i>Elettrico residenziale:</i>	impianto sottotraccia, tensione 220V + 380V.			
	<i>Idrico:</i>	impianto idrico allacciato a rete pubblica.			
	<i>Fognatura:</i>	fossa imhoff e scarico per dispersione.			
	<i>Termico:</i>	impianto autonomo alimentato a gasolio; pompa di calore; diffusori a parete con elementi modulari in alluminio (nelle camere) e ventilconvettori per riscaldamento e raffrescamento (nella veranda).			
	<i>Condizionamento/Clima:</i>	presente solo in due delle camere al piano primo e nella veranda (sala ristorante).			
	<i>Telefonico:</i>	impianto sottotraccia di tipo tradizionale.			
	<b>9.1.5. Consistenza</b>				
	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. INT.</b>	<b>SUP.</b>	<b>COEFF.</b>	<b>S. C. V.</b>
	<b>LOCALI</b>	<b>NETTA</b>	<b>COMM.</b>	<b>POND.</b>	<b>ARROT.</b>
	<b>PIANO E/O LIVELLO</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[n.]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
	Veranda ristorante, bar e pizzeria P.T.	418,92			
	Cucina P.T.	79,20	791,96	1,00	791,96
	Servizi personale P.T.	7,82			



Servizi uomini P.T.	15,72			
Servizi donne P.T.	18,80			
Wc disabili P.T.	4,20			
Guardaroba P.T.	8,98			
Disimpegni P.T.	30,71			
Lavaggio piatti/gelateria P.T.	20,25			
Ripostiglio P.T.	1,98			
Bagno e antibagno P.T.	3,19			
Ripostiglio P.T.	5,70			
Sala riunioni P.T.	81,37			
<b>Subtotale Strut. ricettiva P. T.</b>	<b>696,84</b>	<b>791,96</b>	<b>1,00</b>	<b>791,96</b>
Camera P. 1°	15,80			
Camera P. 1°	16,55			
Bagno P. 1°	3,85			
Bagno P. 1°	3,75			
Bagno P. 1°	3,75			
Camera P. 1°	14,00			
Bagno P. 1°	3,30			
Camera P. 1°	12,27	200,11	1,00	200,11
Camera P. 1°	12,30			
Bagno P. 1°	2,20			
Bagno P. 1°	3,00			
Camera P. 1°	11,60			
Bagno P. 1°	4,50			
Camera P. 1°	14,70			



	Bagno P. 1°	5,25			
	Camera P. 1°	12,15			
	Bagno P. 1°	3,70			
	Corridoio P. 1°	20,90			
	<b>Subtotale Strut. ricettiva P. 1°</b>	<b>163,57</b>	<b>200,11</b>	<b>1,00</b>	<b>200,11</b>
	Magazzino	36,92			
	Lavanderia	10,26			
	Autoclave	10,26			
	Centrale termica	8,16	93,94	0,50	46,97
	Montacarichi	1,12			
	Corridoio	11,18			
	<b>Subtot. Locali tecnici P. 1S</b>	<b>77,90</b>	<b>93,94</b>	<b>0,50</b>	<b>46,97</b>
	<b>Subtot. Strut. Ricettiva P. 1S</b>	<b>77,90</b>	<b>93,94</b>	<b>0,50</b>	<b>46,97</b>
	Tettoia lato Est P.T.	45,20	45,20	0,30	13,56
	Terrazzo veranda P.T.	47,43	47,43	0,30	14,23
	Tettoia in legno P.T.	64,48	64,48	0,30	19,34
	Portico P. 1°	13,88	13,88	0,30	4,16
	Terrazza P. 1°	520,52	520,52	0,15	78,08
	Corte Esclusiva P.T.	1.900,00	1.900,00	0,05	95,0
	<b>Totale Superficie</b>				
	<b>Convenz. Vendibile (tra</b>				
	<b>coperto e scoperto)</b>				<b>1.264,50</b>
	Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura della porzione immobiliare sub-stima, ovvero dello stato manutentivo e				



conservativo della stessa, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

**9.2. B. LOTTO 2 - Terreno edificabile (Foglio  Particella )**

**9.2.1. Caratteristiche descrittive**

Rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione.

Il terreno in esame si sviluppa per catastali m<sup>2</sup> 676 ed allo stato attuale si presenta come terreno incolto con presenza di piante arboree ed arbustive.

Il piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 2C3 di Malandruga prevede per il lotto in oggetto (Lotto n. 23) un volume realizzabile pari a 360 mc ed un'altezza massima fuori terra consentita pari a 7,50 m.

**9.2.2. Consistenza**

	SUP.	VOLUME	ALTEZZA MAX
DESCRIZIONE	CATAST.	REALIZ.	FUORI TERRA
LOTTO	[m <sup>2</sup> ]	[mc.]	[m]
Terreno edificabile	676	360	7,50

**9.3. C. LOTTO 3 - Terreno edificabile (Foglio  Particella )**

**9.3.1. Caratteristiche descrittive**

Rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione.

Il terreno in esame si sviluppa per catastali m<sup>2</sup> 614 ed allo stato attuale si presenta come terreno incolto con presenza di piante arboree ed arbustive.



Il piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 2C3 di Malandruga prevede per il lotto in oggetto (Lotto n. 16) un volume realizzabile pari a 327 mc ed un'altezza massima fuori terra consentita pari a 7,50 m.

#### 9.3.2. Consistenza

	SUP.	VOLUME	ALTEZZA MAX
DESCRIZIONE	CATAST.	REALIZ.	FUORI TERRA
LOTTO	[m <sup>2</sup> ]	[mc.]	[m]
Terreno edificabile	614	327	7,50

#### 9.4. D. LOTTO 4 - Terreno edificabile (Foglio Particella

##### 9.4.1. Caratteristiche descrittive

Rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione.

Il terreno in esame si sviluppa per catastali m<sup>2</sup> 640 ed allo stato attuale si presenta come terreno incolto con presenza di piante arboree ed arbustive.

Il piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 2C3 di Malandruga prevede per il lotto in oggetto (Lotto n. 14) un volume realizzabile pari a 341 mc ed un'altezza massima fuori terra consentita pari a 7,50 m.

##### 9.4.2. Consistenza

	SUP.	VOLUME	ALTEZZA MAX
DESCRIZIONE	CATAST.	REALIZ.	FUORI TERRA
LOTTO	[m <sup>2</sup> ]	[mc.]	[m]
Terreno edificabile	640	341	7,50



**9.5. E. LOTTO 5 - Fabbricato diruto oltre a terreno agricolo**

*circostante (Foglio **Particelle**)*

**9.5.1. Caratteristiche descrittive**

L'immobile in oggetto è rappresentato da un vecchio fabbricato oggi diruto, oltre a terreno circostante di 1.274 m<sup>2</sup> compresa l'area di sedime dell'edificio. L'edificio si trova lungo la pubblica Via Cinque Cerri e si sviluppa su più livelli; è realizzato in muratura di pietrame e parte del tetto è crollato. Il terreno circostante si presenta coperto da piante arboree ed arbustive.

Il piano attuativo per la variante alla lottizzazione del Comparto 1C3 prevede per il lotto in oggetto (Lotto n. 11) un volume realizzabile pari a 650 mc ed un'altezza massima fuori terra consentita pari a 6,50 m.

**9.5.2. Consistenza**

DESCRIZIONE	SUP. CATAST.	VOLUME REALIZ.	ALTEZZA MAX F.T.
LOTTO	[m <sup>2</sup> ]	[mc.]	[m]
Terreno edificabile			
con sovrastante	1.274	650	6,50
fabbricato diruto			

**10. CRITERI ESTIMATIVI**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione dell'unità immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva



opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

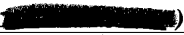
- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto, quanto al lotto A. il metro quadrato (m<sup>2</sup>), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**, determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo delle superfici scoperte rilevate, ovvero dei vani a



destinazione particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri di	
ponderazione:	
a. 5% alla corte scoperta di pertinenza esclusiva, eccedente la	
superficie coperta;	
b. 15% alla terrazza soprastante la veranda (sala ristorante);	
c. 50% al piano seminterrato destinato a locali tecnici;	
d. 30% alle tettoie, terrazze e portico;	
Relativamente ai lotti B-C-D ed E, quale parametro tecnico-estimativo	
di raffronto, veniva assunto il metro cubo (mc), riferito alle volumetrie	
realizzabili mediante nuova edificazione (B-C-D), ovvero mediante	
recupero dell'esistente (E).	
Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore	
elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul	
valore dei beni.	
Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di	
monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi	
all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli	
immobili più rispondente alla specificità del caso; all'esito del	
monitoraggio suddetto, tenuto conto dei prezzi di aggiudicazione di	
immobili simili, rispetto ai comparabili compravenduti nel libero	
mercato, si riteneva congrua una decurtazione pari al 15%.	
<b>11. VALUTAZIONE</b>	
<b>11.1. LOTTO 1 - <i>Fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva,</i></b>	
<b><i>oltre a corte pertinenziale e terreno agricolo circostante (Foglio</i></b>	
<b><i>Particelle</i></b> 	



Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m<sup>2</sup>) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m<sup>2</sup>), operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	UNITARIO	TOTALE
(n.)	-	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)
T	Struttura ricettiva	791,96	850,00	673.166,00
1°	Struttura ricettiva	200,11	850,00	170.093,50
1S	Locali tecnici	46,97	850,00	39.924,50
T	Tettoia lato Est	13,56	850,00	11.526,00
T	Terrazzo veranda	14,23	850,00	12.095,50
T	Tettoia in legno	19,34	850,00	16.439,00
1°	Portico	4,16	850,00	3.536,00
1°	Terrazza	78,08	850,00	66.368,00
1°	Balcone	1,08	850,00	918,00
T	Corte esclusiva	95,00	850,00	80.750,00
T	Terreno agricolo	20.993,00	1,80	37.787,40
<b>Totale Lotto A</b>		<b>1.264,50</b>		<b>1.112.603,90</b>
<b>A DETRARRE PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>				<b>- 700,00</b>
<b>SUBTOTALE AL NETTO DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>				<b>1.111.903,90</b>
<b>A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)</b>				<b>-166.785,59</b>



**TOT. VALORE DI STIMA (STRUTTURA RICETTIVA E TERRENI) 945.118,32**

**11.2. LOTTO 2 - Terreno edificabile (Foglio **2** Particella **10**)**

Il valore di stima del lotto in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/mc) per il volume realizzabile sul singolo lotto (mc), operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:





DESCRIZIONE	VOLUME	VALORE	VALORE
	REALIZZABILE	UNITARIO	TOTALE
	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)
Terreno edificabile	360	100,00	36.000,00
<b>A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)</b>			<b>-5.400,00</b>
<b>TOT. VALORE DI STIMA (TERRENO EDIFICABILE)</b>			<b>30.600,00</b>

**11.3. LOTTO 3 - Terreno edificabile (Foglio **2** Particella **11**)**

Il valore di stima del lotto in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/mc) per il volume realizzabile sul singolo lotto (mc), operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	VOLUME	VALORE	VALORE
	REALIZZABILE	UNITARIO	TOTALE
	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)



	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)
Terreno edificabile	327	100,00	32.700,00
<b>A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)</b>			<b>-4.905,00</b>
<b>TOT. VALORE DI STIMA (TERRENO EDIFICABILE)</b>			<b>27.795,00</b>
<b>11.4. LOTTO 4 - Terreno edificabile (Foglio  Particella )</b>			
Il valore di stima del lotto in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m <sup>2</sup> ) per il volume realizzabile sul singolo lotto (m <sup>2</sup> ), operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:			
	VOLUME	VALORE	VALORE
DESCRIZIONE	REALIZZABILE	UNITARIO	TOTALE
	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)
Terreno edificabile	341	100,00	34.100,00
<b>A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)</b>			<b>-5.115,00</b>
<b>TOT. VALORE DI STIMA (TERRENO EDIFICABILE)</b>			<b>28.985,00</b>
<b>11.5. LOTTO 5 - Fabbricato diruto oltre a terreno agricolo circostante (Foglio  Particelle )</b>			
Il valore di stima del lotto in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m <sup>2</sup> ) per il volume realizzabile sul singolo lotto (m <sup>2</sup> ), mediante recupero della volumetria esistente ed eventuale ampliamento, operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel			



libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	VOLUME	VALORE	VALORE
	REALIZZABILE	UNITARIO	TOTALE
	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)
Terreno edificabile con sovrastante edificio diruto	650	70,00	45.500,00
A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)			-6.825,00
<b>TOT. VALORE DI STIMA (TERRENO EDIFICABILE)</b>			<b>38.675,00</b>

## 12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni arrotondamenti, di seguito saranno indicati i valori di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione.

### 12.1. Valore dei diritti del LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] su struttura ricettiva con ristorante sita in Comune di Bettona, Via Cinque Cerri n. 87, costituita da un fabbricato rurale ristrutturato elevato su due piani fuori terra, ospitante al piano primo n. 8 camere con bagno ed un bagno per disabili ed al piano terra una sala riunioni, un laboratorio, un guardaroba e parte dei servizi del ristorante, oltre a veranda ospitante una sala ristorante completamente vetrata più cucina e servizi; è compresa inoltre rata di corte ad uso esclusivo e terreno agricolo circostante occupato in parte



	da oliveto, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al	
	Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Cat. D/2, Rendita Euro 14.850,00; e al Catasto	
	Terreni al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] - ente urbano di 2.815 mq; Foglio [REDACTED],	
	Particella [REDACTED] - Qualità seminativo - Classe 4 - Superficie 2.600 mq -	
	R.D. € 6,04 - R.A. € 5,37; Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] - Qualità uliveto -	
	Classe 2 - Superficie 5.260 mq - R.D. € 19,02 - R.A. € 10,87; Foglio [REDACTED],	
	Particella [REDACTED] - Porz. AA: Qualità pascolo arborato - Classe U -	
	Superficie 49 mq - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,02; Porz. AB: Qualità uliveto -	
	Classe 2 - Superficie 13.084 mq - R.D. € 47,30 - R.A. € 27,03.	
	<b>VALORE LOTTO N. 1</b>	
	<b>€ 945.000,00</b>	
	<b>[Diconsi Euro: Novecentoquarantacinquemila/00]</b>	
	<b>12.2. Valore dei diritti del LOTTO N. 2</b>	
	Diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED] il	
	[REDACTED] su rata di terreno edificabile sita in Comune di Bettona,	
	Voc. Malandruga, di superficie catastale pari a mq 676 e volumetria	
	realizzabile pari a 360 mc, il tutto censito al Catasto Terreni di detto	
	Comune al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], - Porz. AA: Qualità pascolo -	
	Classe U - Superficie 515 mq - R.D. € 0,24 - R.A. € 0,11; Porz. AB:	
	Qualità seminativo arborato - Classe 4 - Superficie 161 mq - R.D. € 0,46	
	- R.A. € 0,50.	
	<b>VALORE LOTTO N. 2</b>	
	<b>€ 31.000,00</b>	
	<b>[Diconsi Euro: Trentunomila/00]</b>	
	<b>12.3. Valore dei diritti del LOTTO N. 3</b>	



Diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] su rata di terreno edificabile sita in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, di superficie catastale pari a mq 614 e volumetria realizzabile pari a 327 mc, il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] - Porz. AA: Qualità pascolo - Classe U - Superficie 418 mq - R.D. € 0,19 - R.A. € 0,09; Porz. AB: Qualità seminativo arborato - Classe 4 - Superficie 196 mq - R.D. € 0,56 - R.A. € 0,61.

**VALORE LOTTO N. 3**

**€ 28.000,00**

**[Diconsi Euro: Ventottomila/00]**

**12.4. Valore dei diritti del LOTTO N. 4**

Diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] su rata di terreno edificabile sita in Comune di Bettona, Voc. Malandruga, di superficie catastale pari a mq 640 e volumetria realizzabile pari a 341 mc, il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] - Qualità seminativo arborato - Classe 4 - Superficie 640 mq - R.D. € 1,82 - R.A. € 1,98.

**VALORE LOTTO N. 4**

**€ 29.000,00**

**[Diconsi Euro: Ventinovemila/00]**

**12.5. Valore dei diritti del LOTTO N. 5**

Diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] su vecchio fabbricato diruto, oltre a terreno circostante di 1.274 m<sup>2</sup> compresa l'area di sedime dell'edificio, il tutto sito in Comune



di Bettona, Via Cinque Cerri e censito al Catasto Terreni di detto	
Comune al Foglio ● Particella ● - Qualità/Classe fabbricato diruto -	
Superficie 190 mq; Foglio ● Particella ● - Qualità uliveto - Classe 2 -	
Superficie 1.084 mq - R.D. € 3,92 - R.A. € 2,24.	
<b>VALORE LOTTO N. 5</b>	
<b>€ 39.000,00</b>	
<b>[Diconsi Euro: Trentanovemila/00]</b>	
Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.	
Perugia, 13 novembre 2019	IL CTU
	Dott. Agr. Andrea Battaglini
<b>Documentazione allegata:</b>	
1) Documentazione fotografica (pag. n. 24)	
2) Documentazione catastale (pag. n. 32)	
3) Riprese aeree (pag. n. 2)	
4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 93)	
5) Provenienza - Nota trascrizione dichiarazione successione (pag. n. 2)	
6) Istanza e attestazione Ag. Entrate, Contratti e recesso (pag. n. 17)	
7) Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (pag. n. 1)	
8) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 8)	
9) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)	
<b>Documentazione separata:</b>	
1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 22)	
49	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA - Inesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Seria#: 2a61963c9d54c263

