

- 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 exx.), 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 **fotografie** 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;*
- *referire 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 inviargli 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.

L'udienza ex art. 569 c.p.c. inizialmente fissata per il 20/05/2025, a seguito di istanza di proroga dei termini presentata dallo scrivente il 15/04/2025, è stata spostata al 18/09/2025.

* * * * *

VERIFICHE PRELIMINARI:

Innanzitutto, è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 18/06/2024; la notifica dell'atto di pignoramento è avvenuta rispettivamente in data 30/05/2024 per la [REDACTED] [REDACTED] mediante consegna dell'atto giudiziario a mezzo del servizio postale ed in data 4/06/2024 per il [REDACTED], mediante ritiro dell'atto giudiziario depositato presso l'ufficio postale.

In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: copia dell'atto di pignoramento notificato, decreto ingiuntivo telematico n. [REDACTED] emesso dal [REDACTED] in favore di [REDACTED] esposizione relativa al [REDACTED], atto di precetto del 26/03/2024 notificato a mezzo pec in pari data, sentenza n. 1351/2018 emessa dal [REDACTED]

In data 10/07/2024 è stata depositata l'istanza di vendita; il creditore procedente ha chiesto in quella stessa data una proroga di 45 giorni del termine per il deposito della certificazione notarile (che sarebbe andato a scadere il 15/07/2024 - proroga concessa dal Giudice in data 16/07/2024).

In data 19/07/2024 è stata depositata la copia della nota di trascrizione (nota n. 14514 di registro particolare, del 10/07/2024).

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 (relazione notarile) è stata depositata con nota



del 1/08/2024 e comprende il certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Dr. Carlo Federico Tuccari, datato 23/07/2024, cui sono allegate anche le visure storiche catastali.

Il certificato è poi stato integrato con un "*errata corrige*" del 6/05/2025; da ultimo è emersa una ulteriore incertezza, di cui è stata data evidenza al Notaio che ha prontamente fornito chiarimenti e riguardo alla quale si dirà meglio nel prosieguo.

In data 14/04/2025 è stato depositato l'avviso art. 498 ai creditori, atto notificato al Dr. [REDACTED] a mezzo pec del 14/04/2025.

Infine in data 7/05/2025 è stata depositata l'errata corrige del certificato notarile, con integrazione di una formalità che era stata omessa dal primo certificato, come si dirà meglio in seguito.

OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente ha innanzitutto verificato la natura ed ubicazione dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare.

Dalla consultazione delle visure storiche catastali è stato possibile risalire agli estremi degli atti di provenienza immobiliare; in particolare, ai fini delle verifiche per la conformità edilizia dei beni, oltre a quelli risalenti agli anni 2002 e 2010, si è ritenuto opportuno acquisire anche copia dell'atto Notaio Dr. Martirani rep. 67815/6446 del 4/09/1991, rilasciato in copia conforme dall'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia a seguito di richiesta del 11/04/2025.

Fin da subito, in data 3/08/2024, era stata depositata una richiesta di accesso agli atti alla Agenzia delle Entrate al fine di verificare la eventuale presenza di contratti di locazione sui beni oggetto di pignoramento; l'Ufficio ha risposto in data 5/11/2024 inviando copia di due contratti di locazione; lo scrivente ha poi condiviso detti documenti anche con il custode giudiziario, per opportuna conoscenza, con comunicazione a mezzo pec del 28/11/2024 (**All. n. 1 - richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate e corrispondenza con custode**



giudiziario). Del contenuto e previsioni dei contratti di locazione si parlerà nel prosieguo della relazione.

Poi, previo accordo con il custode giudiziario, è stato eseguito il primo accesso ai beni sottoposti a pignoramento, svoltosi in data 9/10/2024, con convocazione a mezzo pec del 19/09/2024 (**All. n. 2 - convocazione per primo accesso ed inizio o.p.**).

In quella data un referente del custode giudiziario ha redatto il verbale di primo accesso, alla presenza del [REDACTED].

In data 23/01/2025 è stata acquisita la visura camerale della società proprietaria dei beni (**All. n. 3 - copia visura camerale**).

In data 12/03/2025 è stato chiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di Bastia Umbra; il certificato è stato rilasciato in data 26/03/2025 (**All. n. 4 - copia CDU n. 19/2025 Comune di Bastia Umbra**).

In data 13/03/2025 è stato chiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di Bettona; il certificato è stato rilasciato in data 25/03/2025 (**All. n. 5 - copia CDU n. 13/2025 Comune di Bettona**).

In data 13/03/2025 è stata anche depositata la prima richiesta di accesso agli atti, al Comune di Bettona, protocollata in pari data al n. 2697 (**All. n. 6 - prima richiesta di accesso agli atti Comune di Bettona**). In occasione dell'accesso all'ufficio tecnico, tuttavia, è emerso che sarebbe stato opportuno visionare anche ulteriori fascicoli edilizi e visionare gli elaborati allegati alla convenzione edilizia.

Pertanto è stato necessario depositare una ulteriore richiesta di accesso agli atti, inviata a mezzo pec il 15/04/2025 e protocollata il giorno successivo al n. 4051 (**All. n. 7 - seconda richiesta di accesso agli atti Comune di Bettona**). Nel mese di giugno u.s., dopo vari tentativi, si è riusciti ad avere un quadro abbastanza dettagliato e soddisfacente degli aspetti



urbanistici ed edilizi dei beni sottoposti a pignoramento.

Infine, in data 22 luglio u.s., previa comunicazione a mezzo pec del 16/07/25 (**All. n. 8 - comunicazione per chiusura operazioni peritali**), lo scrivente ha effettuato un ultimo sopralluogo finalizzato a verificare lo stato attuale dei beni, con particolare riferimento ai terreni, il tutto con idoneo servizio fotografico. Nessuno è intervenuto al sopralluogo.

Infine:

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e della società esecutata;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente, premettendo che si procederà con la formazione di un unico lotto, riassume il lavoro svolto nella presente 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 verbale di pignoramento (30/05 - 4/06/2024), i beni, risultano di proprietà di:

- [REDACTED], con sede in Bettona, via Torgianese n. 42, [REDACTED]. Socio unico è la società [REDACTED], con sede [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

La proprietà di tutti i beni di cui sopra, ad eccezione delle rate di terreno di cui le particelle n. 99 e 140 del foglio n. 1 del N.C.T. del Comune di Bettona, nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:



- **dal 4 settembre 1991 al 30 gennaio 2002** i beni, insieme a maggiore consistenza immobiliare, erano di proprietà della società [REDACTED] con sede in Perugia, Loc. Fontana, [REDACTED] per averli acquistati con atto Notaio Dr. Martirani rep. 67815/6446 del 4/09/1991, trascritto a Perugia al n. 12069 di formalità in data 13/09/1991 (**All. n. 9 - copia atto rep. 67815 del 1991**). Vi è da segnalare che durante il periodo in cui i beni sono stati di proprietà della [REDACTED] la società proprietaria ha alienato una parte dei beni e precisamente un'area di forma rettangolare oggi costituente un'enclave, ricadente in parte in Comune di Bettona ed in parte in Comune di Bastia Umbra, solcata al suo interno trasversalmente dal tracciato dismesso della strada vicinale da Cinelli a Casa delle Monache. La alienazione è avvenuta con atto di compravendita Notaio Dr. Sciarra rep. 28048 del 18/12/1992, trascritto a Perugia il 12/01/1993 al n. 497 di formalità, con il quale è stata ceduta alla [REDACTED] di cui le particelle n. 204 e 205 del foglio n. 1 del Comune di Bettona e l'area di cui la particella n. 104 del foglio 21 del Comune di Bastia Umbra, per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 0.96.30. Le aree ricadenti nei due diversi Comuni sono separate da un tratto dismesso della strada vicinale, che dunque attraversa trasversalmente il lotto; in quest'ultimo all'epoca insistevano una stalla ed una tettoia, oggi entrambe demolite e sostituite da un nuovo edificio a destinazione produttiva (**All. n. 10 - copia atto Notaio Dr. Sciarra rep. 28048 del 1992**). Riguardo a questo atto è opportuno segnalare due aspetti: innanzitutto non è stata alienata la piccola area di cui la particella n. 206 ("area" già ente urbano di superficie catastale pari a 15 mq) che quindi è rimasta nella disponibilità della Vibrocemento Perugia S.r.l., ma poi erroneamente non inserita nell'atto di vendita dell'intero compendio, stipulato nell'anno 2002; inoltre l'area è stata ceduta con tutti i diritti e servitù esistenti e quindi inevitabilmente anche con il diritto di



passo, per l'accesso, attraverso la particella n. 11, in corrispondenza di viabilità esistente da tempo immemore, lungo viale alberato e poi attraverso il piazzale con fondo in massicciata. Riguardo a tale diritto non vi sono trascrizioni in atti, ma è evidente che esso si è consolidato a seguito dello smembramento del compendio unitario avvenuto con l'atto del 1992 sopra citato.

- **dal 30 gennaio 2002 al 27 febbraio 2002** i beni di cui sopra, insieme a maggiore consistenza immobiliare, erano di proprietà per quota indivisa di 27,83/100 di [REDACTED] e per quota di 72,17/100 di [REDACTED] con sede in Bastia Umbra, [REDACTED] per acquisto fattone con atto Notaio Dr. Brunelli rep. 87271/22101 del 30/01/2002, trascritto a Perugia il 6/02/2002 al n. 2423 di formalità. Nell'atto predetto si specifica che [REDACTED] con atto Notaio Dr. Brunelli rep. 85683/21609 del 5/11/2001, ha costituito la [REDACTED], di cui è unico socio e di cui esercita il controllo totalitario, destinata ad esercitare attività strumentale e accessoria rispetto a quella della controllante. Alla luce di ciò è stato previsto di perfezionare l'atto di acquisto di cui trattasi a favore congiuntamente della controllante e della controllata, per soddisfare ad esigenze di razionale gestione del gruppo. La venditrice, all'epoca risultava in liquidazione ed in concordato preventivo (**All. n. 11 - copia atto rep. 87271 del 2002**).
- **dal 27 febbraio 2002 ad oggi** i beni di cui sopra risultano di proprietà della società [REDACTED], come sopra generalizzata, in forza di atto di divisione Notaio Dr. Brunelli rep. 87717/22273 del 27/02/2002, trascritto a Perugia ai numeri 5455 e 5456 di formalità in data 25/03/2002 (**All. n. 12 - copia atto rep. 87717 del 2002**).

Invece la proprietà della particella n. 99 del foglio n. 1 del N.C.T. del Comune di



Bettona, nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **prima del 14 marzo 2002** la rata di terreno era proprietà delle signore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atti ante ventennio.
- **dal 14 marzo 2002 al 6 marzo 2007** la rata di terreno era proprietà della società [REDACTED], per acquisto fattone con atto Notaio Dr. Pettinacci rep. 186192 del 14/03/2002, trascritto a Perugia il 13/04/2002 al n. 6537 di formalità.
- **dal 6 marzo 2007 ad oggi** i beni risultano di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] come sopra generalizzata, in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Brunelli rep. 109243 del 6/03/2007, trascritto a Perugia al n. 6579 di formalità in data 4/04/2007.

Infine la proprietà della **particella n. 140 del foglio n. 1 del N.C.T. del Comune di Bettona**, nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **prima del 14 marzo 2002** la rata di terreno era proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED],
in forza di atti ante ventennio.
- **dal 14 marzo 2002 al 6 marzo 2007** la rata di terreno era proprietà della società [REDACTED], per acquisto fattone con atto Notaio Dr. Pettinacci rep. 186192 del 14/03/2002, trascritto a Perugia il 13/04/2002 al n. 6538 di formalità.
- **dal 6 marzo 2007 ad oggi** i beni risultano di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] come sopra generalizzata, in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Brunelli rep. 109243 del 6/03/2007, trascritto a Perugia al n. 6579 di formalità in data 4/04/2007.



Con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Pettinacci rep. 246322/48842 del 2/07/2010, poi, è avvenuta la cessione dell'intera quota di partecipazione da [REDACTED]

Infine in data 27 ottobre 2015, con atto Notaio Dr. Pettinacci rep. 261758, trascritto a Perugia il 26/11/2015 al n. 18718, la [REDACTED] ha trasferito al propria sede in Comune di Bettona.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico della società proprietaria, relativamente ai beni pignorati, **al 21/07/2025 non sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli**, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti, riferite al ventennio dal 1/01/2004 al 10/07/2024 ed anche ad epoca precedente, qui di seguito riepilogate (**All. n. 13 – certificato notarile, errata corrige, corrispondenza con il Notaio, ispezione in aggiornamento e stampa note**):

Trascrizioni contro:

- **n. 5.456 del 25 marzo 2002:** costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Quale patto integrante e connesso alla divisione dei beni tra [REDACTED] stata costituita la servitù perpetua e reciproca di passaggio pedonale e carrabile, a favore delle intere proprietà assegnate con la divisione alle due parti condividenti, servitù finalizzata al collegamento ed accesso alle medesime dalla strada provinciale Torgianese, da esercitarsi lungo una striscia di terreno della larghezza di 8 metri, a cavallo del confine dei lotti acquistati. Dunque, per quanto riguarda i beni pignorati, la servitù coinvolge, quali fondi serventi, le particelle 588, 591, 589 e 181 del foglio n. 1 del Comune di Bettona. Nel titolo e nella relativa nota si da conto del fatto che la servitù verrà estesa, ipso iure, anche a carico delle particelle n. 99 e 140, che [REDACTED]



██████████ ha acquistato successivamente. I beni pignorati, d'altro canto, godono anche di servitù attiva di passaggio a carico della attigua fascia di terreno, ricadente nelle particelle di proprietà ██████████ in particolare sulle particelle n. 5, 98, 6, 7, 594, 593 e 592 del foglio 1 del C.T. del Comune di Bettona, oggi tutte fuse nella particella n. 6. La strada in oggetto, da realizzarsi a cura e spese delle società fruitrici, non è mai stata realizzata ed in realtà potrebbe aver perso interesse a seguito dell'ampliamento del comparto edificatorio, in conseguenza del quale assume maggiore rilievo ed utilità funzionale il tracciato già esistente più a sud, denominato "via delle Monache".

- **n. 21.963 del 15 dicembre 2003:** convenzione edilizia con il Comune di Bettona, che coinvolge le particelle n. 588, 589, 591 e 181 del foglio n. 1, all'epoca già di proprietà della ██████████ oltre alle particelle n. 99 e 140 del foglio n. 1, all'epoca di proprietà della ██████████ ma poi acquistate da ██████████ e colpite dal pignoramento immobiliare. La convenzione è stata sottoscritta con atto del Segretario Capo del Comune di Bettona rep. 2146 del 28/11/2003. Purtroppo, nonostante le ricerche eseguite presso l'archivio del Comune di Bettona non è stato possibile rintracciare ed acquisire copia degli allegati di progetto citati nell'atto.
- **n. 6.652 del 4 aprile 2006:** servitù di passaggio di condotta idrica, in favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, C.F. 80000130544, riguardante i terreni di cui le particelle n. 41 e 103 del foglio 21 del N.C.T. del Comune di Bastia Umbra e le particelle n. 11 e 121 del foglio n. 1 del N.C.T. del Comune di Bettona. Non si dispone degli elaborati grafici contenenti l'indicazione della posizione della condotta interrata; vi è tuttavia in mappa catastale il tratteggio che collega i manufatti fuori terra, anche essi facenti parte della linea irrigua.
- **n. 6.654 del 4 aprile 2006:** servitù perpetua di passaggio di condotta idrica e relativa



servitù per l'esecuzione dei lavori e l'eventuale manutenzione, in favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, C.F. 80000130544, da esercitarsi su parte del terreno posto nel Comune di Bettona al C.T. al foglio n. 1 particella 588 (ex particella 5/B), per una superficie di mq 528. Si tratta della fascia posta all'estremità ovest di detta particella.

- **n. 14.514 del 10 luglio 2024:** verbale di pignoramento degli immobili a favore di [REDACTED], riguardante la piena proprietà di tutti i beni oggetto della procedura.

Iscrizioni contro:

- **n. 316 del 2 febbraio 2016:** ipoteca giudiziale a favore della società [REDACTED] S.p.a. in amministrazione straordinaria, con sede in Ancona, [REDACTED], somma totale € 250.000,00, a garanzia della sorte di € 221.367,43 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 19/01/2016, gravante su tutti i beni oggetto di pignoramento, ad eccezione delle cabine elettriche e relativo bene comune non censibile (C.F. foglio 1 particella n. 223 subalterni 1, 2, 3, 4, 5).
- **n. 1454 del 12 aprile 2017:** ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] con sede in Bettona, somma totale € 800.000,00, a garanzia della somma di €777.777,96 in dipendenza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Perugia in data 28/09/2016. Grava sui medesimi beni di cui la formalità precedente.

A seguito di vendita giudiziaria le formalità relative alle iscrizioni ipotecarie ed al verbale di pignoramento verranno cancellate; resteranno a carico dei beni tutte le altre formalità relative a servitù, diritti ed obblighi.

Prima di procedere con la descrizione e stima dei beni è opportuno riportare alcune considerazioni in riferimento alla cabina elettrica e locali accessori (illustrati nelle foto allegate qui di seguito) di cui la **particella n. 223 del foglio n. 1 del Comune di Bettona.**



L'area di sedime e pertinenza frontale del manufatto si è formata dalla maggiore consistenza della particella n. 203, per frazionamento in atti solo dal 24/09/2001, con contestuale presentazione del Tipo Mappale, che ha inserito in mappa la cabina stessa. L'accatastamento al Catasto Fabbricati delle porzioni edificate tuttavia risale all'anno 1993 (costituzione n. 29711 del 26/10/1993, ma in atti solo dal 31/01/2002); la cabina elettrica era stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 53 del 8/06/1993, con variante del 23/06/1993; l'autorizzazione di agibilità era stata poi rilasciata in data 23/11/1992 con prot. 2404 alla Vibrocemento Perugia S.r.l., all'epoca proprietaria del terreno su cui era stato realizzato il manufatto.



Il fabbricato si compone di 4 unità immobiliari, tutte aventi categoria "D/1" ed identificate con i subalterni 2, 3, 4 e 5 della predetta particella n. 223, provviste di area scoperta frontale comune, identificata con il subalterno 1, avente natura di "*bene comune non censibile*", come emerge anche dall'elaborato planimetrico presentato il 26/10/1993.



Da ciò discende che è erronea la qualificazione di beni comuni non censibili riportata nell'atto di pignoramento per le unità immobiliari di cui i subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella n. 223; non conforme ai contenuti dell'atto di pignoramento è poi la indicazione della nota di trascrizione dell'atto stesso che attribuisce la natura "D1 - opifici" (secondo le risultanze del Catasto Fabbricati) a detti subalterni.

Sulla effettiva titolarità dei beni lo scrivente ha rivolto specifica richiesta di chiarimento al Notaio redattore della certificazione notarile, rilevando che i subalterni di cui sopra non erano stati oggetto di esplicito trasferimento nel gennaio 2002 dalla [REDACTED]. né erano stati indicati e citati nell'atto di divisione, nel febbraio 2002, tra queste due ultime società, pur essendo stati costituiti fin dal 1993 ed apparsi in atti catastali fin dal gennaio 2002. In entrambi infatti appare solo ed esclusivamente la particella n. 223, al Catasto Terreni, con natura di ente urbano e superficie catastale pari ad 80 mq. Per completezza si precisa anche che la cabina elettrica è stata oggetto di atto unilaterale di obbligo edilizio (atto Notaio Dr. Sciarra rep. 34178 del 3/06/1993) tra la Vibrocemento Perugia S.r.l. ed il Comune di Bettona, come da nota di trascrizione n. 8324 del giugno 1993, a cui si rimanda per maggiori dettagli. In sostanza, stando ai contenuti dei chiarimenti forniti, il Notaio rassicura sul fatto che essendo stata oggetto di trasferimento l'area (ente urbano) di cui la particella n. 223 del Catasto Terreni, è da considerare trasferita anche la proprietà delle cabine elettriche; a parere dello scrivente non si ha una perfetta continuità storica delle trascrizioni e si potrebbero avere difficoltà per la volturazione catastale. Si allega in ogni caso tutta la documentazione acquisita, per eventuali approfondimenti, rimandando anche alla nota di risposta del Notaio, facente parte della documentazione di cui all'allegato n. 13 (**All. n. 14 - documentazione catastale, ipotecaria ed edilizia riguardante la cabina elettrica part. 223 del foglio n. 1).**



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Il pignoramento ha riguardato un complesso immobiliare comprendente un vasto appezzamento di terreno, in gran parte avente natura edificabile, con entrostanti edifici ex rurali, in disuso e per lo più in stato di fatiscenza, il tutto costituente un compendio rurale accorpato, ubicato nei Comuni di Bastia Umbra e Bettona, Località Campagna, via Torgianese (**All. n. 15 - estratti di mappa**), anche visualizzato e perimetrato nella foto aerea con sovrapposizione di mappa catastale riportata a pagina 20.

I beni risultano attualmente così censiti:

Catasto Fabbricati - Comune di Bettona:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	cons.	sup. catastale	rendita
1	11	2	C/2	1	125 mq	163 mq	€ 116,20
1	11	3	A/4	2	4 vani	104 mq	€ 159,07
1	11	4	C/2	1	235 mq	249 mq	€ 218,46
1	11	5	C/2	1	46 mq	56 mq	€ 42,76
1	11	7	D/1	-	-	-	€ 1.223,38
1	11	9	F/1	-	-	-	-
1	11	10	C/2	1	7 mq	9 mq	€ 6,51
1	11	11	b.c.n.c.	-	-	-	-

L'area di sedime e pertinenziale dei fabbricati di cui sopra, nonché i terreni circostanti, sono censiti al Catasto Terreni come qui di seguito:

Catasto Terreni - Comune di Bettona:

foglio	particella	qualità	classe	sup. catastale	R.D.	R.A.
1	8	seminativo	1	Ha 0.85.90	€ 53,24	€ 46,58
1	11	ente urbano	-	Ha 1.18.47	-	-
1	99	seminativo arborato	2	Ha 0.54.20	€ 25,19	€ 25,19



1	121	seminativo	1	Ha 0.69.16	€ 42,86	€ 37,50
1	140	seminativo	1	Ha 0.54.02	€ 33,48	€ 29,29
1	181	seminativo	1	Ha 1.20.52	€ 74,69	€ 65,36
1	222	seminativo arborato	2	Ha 2.05.10	€ 95,33	€ 95,33
1	588	seminativo	1	Ha 0.80.90	€ 50,14	€ 43,87
1	589	seminativo	1	Ha 0.59.85	€ 37,09	€ 32,46
1	591	seminativo	1	Ha 0.26.25	€ 16,27	€ 14,23
TOTALE				Ha 8.74.37	€ 428,29	€ 389,81

Catasto Terreni - Comune di Bastia Umbra:

foglio	particella	qualità	classe	sup. catastale	R.D.	R.A.
21	41	seminativo arborato	3	Ha 1.86.33	€ 72,17	€ 76,99
21	103	seminativo	3	Ha 1.41.05	€ 52,45	€ 58,28
21	105	seminativo	3	Ha 0.04.25	€ 1,58	€ 1,76
TOTALE				Ha 3.31.63	€ 126,20	€ 137,03

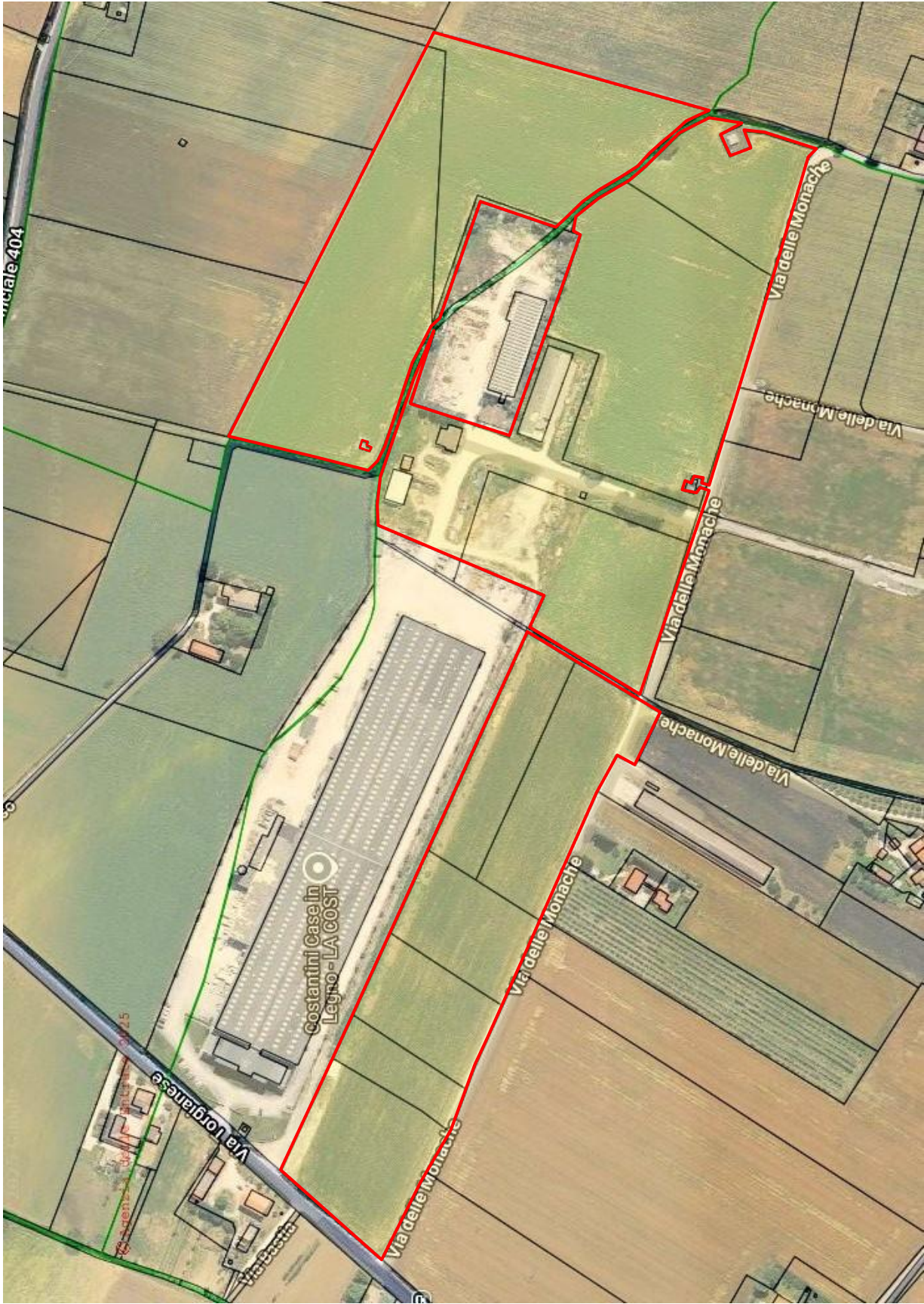
I terreni, quindi, si estendono su di una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari ad **Ha 12.06.00 (All. n. 16 - visure catastali C.F. e C.T.)** cui va aggiunta la superficie dell'ente urbano di cui la particella n. 223, pari a mq 80.

Per quanto detto in precedenza ed in assenza di indicazioni ulteriori, si omettono dalla identificazione catastale i dati delle cabine elettriche di cui i subalterni 2, 3, 4, 5, della particella n. 223 del foglio n. 1 del Comune di Bettona, ancora intestati a

████████████████████

Per il resto l'intestazione catastale attuale dei beni pignorati è conforme agli effettivi diritti di proprietà. Il complesso immobiliare in oggetto è formato da appezzamenti di terreno aventi natura seminativa, tutti pianeggianti, con entrostanti edifici, in massima parte in stato di abbandono e fatiscenza, nei Comuni di Bettona e Bastia Umbra, in Località Campagna, con accesso da via delle Monache.





Allo stato attuale si riconoscono le seguenti aree e destinazioni:

- primo appezzamento: ha forma pressoché rettangolare, comprendendo le particelle n. 588, 591, 99, 140, 589 e 8/parte del foglio 1 del Comune di Bettona; si estende su di una superficie pari a 3,54 ettari circa ed in parte è occupato, nella fascia perimetrale sud, dal tracciato di via delle Monache, nello spigolo nordovest dalla parte iniziale del tracciato della viabilità di penetrazione, mai completata, di cui era prevista inizialmente la realizzazione con la convenzione del 2003. L'appezzamento confina ad est con il fosso del Formone, ad ovest con via Torgianese ed a nord con l'area di proprietà del [REDACTED] Allo stato attuale si presenta come appezzamento con stoppia di cereali; si vedano le foto da n. 1 a n. 6
- secondo appezzamento: corrisponde ad una porzione della particella n. 8 del foglio 1 del Comune di Bettona, di modesta estensione, posta a sud del tracciato di via delle Monache, dunque rimasta separata dalla maggiore consistenza prima descritta. Detta porzione, che ha una estensione pari a 600 mq circa risulta di fatto accorpata alla particella n. 136, di proprietà di terzi, a formare un appezzamento seminativo unitario, senza che vi sia materializzazione del confine catastale. Non è noto da quanto tempo perduri questo stato di utilizzo. Si veda la foto n. 7
- terzo appezzamento: corrisponde ad una porzione delle particelle n. 11 e 181 del foglio 1 del Comune di Bettona, di conformazione quadrangolare, a destinazione seminativa, al momento occupata da stoppia di cereali. Si tratta di un appezzamento di superficie pari a 0,83 ettari circa, che confina a sud con via delle Monache, ad est con la via di accesso alla zona ove insistono gli edifici (compreso quello già di proprietà della Grifo Resina S.r.l.), ad ovest con il fosso del Formone ed a nord con la zona utilizzata per il deposito temporaneo di materiali, mezzi ed attrezzature, utilizzata anche dalla affittuaria del complesso di proprietà del [REDACTED] Si vedano le foto da n. 8 a n. 11.



- quarto appezzamento: corrisponde alle particelle n. 121 e 222 del foglio 1 del Comune di Bettona ed alle particelle 41, 103 e 105 del foglio n. 21 del Comune di Bastia Umbra, per una superficie complessiva pari ad Ha 6,05 circa. Ha natura seminativa e si presenta attualmente con stoppie di cereali; ha conformazione irregolare ad "U", distribuendosi intorno all'area già di proprietà della Grifo Resina S.r.l. (oggi di proprietà di Iron Works Elisa S.r.l.), inglobando di fatto nella superficie a destinazione seminativa anche un tratto dismesso della strada vicinale da Cinelli a Casa delle Monache nonché la piccola area di cui la particella n. 206, entrambe non di proprietà della [REDACTED] particella n. 105, inoltre, con ogni probabilità era stata creata per svolgere la funzione di tracciato alternativo al momento in cui il tratto dismesso, nel frattempo diventato parte integrante della corte dell'edificio di proprietà [REDACTED] fosse stato liberato dal vincolo dell'uso pubblico. Tuttavia, per quanto è stato possibile verificare, ad oggi la procedura di spostamento del vincolo sul tracciato alternativo non è stata perfezionata. All'interno dell'appezzamento, in posizione quasi perimetrale, vi sono dei piccoli manufatti corrispondenti alla cabina elettrica (particella n. 223 del foglio n. 1) di cui si è già parlato ed alle opere di gestione e controllo della condotta idrica interrata, di proprietà demaniale (particella n. 609 del foglio n. 1 del Comune di Bettona e particella n. 334 del foglio n. 21 del Comune di Bastia Umbra). Si vedano le foto n. 12 a n. 33.
- quinto appezzamento: corrisponde ad una porzione delle particelle n. 11 e 181 che va a formare un'area di forma irregolare e che comprende al suo interno tutti gli edifici nonché le aree, perlopiù sistemate con fondo in massiciata, utilizzate quali zone di manovra e di deposito - stoccaggio, a servizio della attività che si svolge nell'attiguo complesso industriale di proprietà del [REDACTED]. Ha una superficie complessiva pari ad Ha 1,57 circa e comprende anche la strada di accesso da via delle Monache. Vi si distingue innanzitutto un'area di accesso a transito, corrispondente al



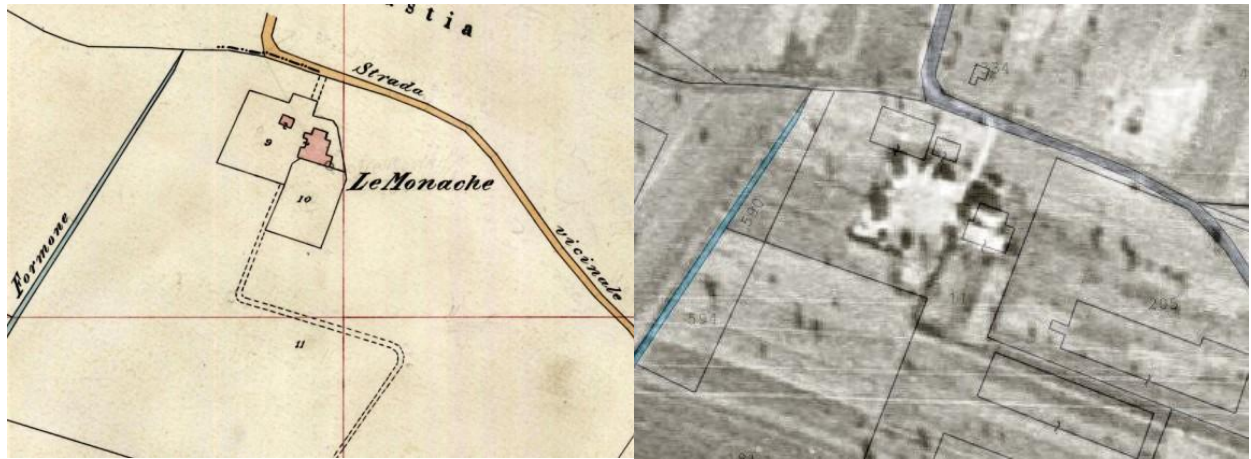
viale con piante d'alto fusto che lo affiancano, rappresentate da n. 7 pini domestici e due cipressi (foto da n. 34 a n. 39); il viale ha fondo in massicciata, in discreto stato manutentivo, e viene attualmente utilizzato sia per l'accesso all'edificio di proprietà della società [REDACTED] sia a quello di proprietà del [REDACTED]. Vi è poi un'area, di forma quadrangolare e di vasta estensione, con fondo in parte in massicciata ed in parte in terra battuta od inerbito, utilizzata per lo stoccaggio e deposito temporeaneo nonché per l'accesso al complesso industriale di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] utilizzando l'apertura carrabile secondaria che mette in comunicazione quest'ultimo con l'area di cui la particella n. 11 (foto da n. 40 a n. 55). Vi è inoltre, sulla destra entrando nel viale, l'area occupata dall'ex stalla e sua zona circostante pertinenziale, il tutto in stato di completo abbandono, utilizzata quale zona di deposito di materiali ed attrezzature apparentemente in disuso (foto da n. 56 a n. 59) ed infine l'area di sedime e circostante gli altri edifici in cui insiste anche una edicola votiva di campagna, con immagine mariana (foto da n. 60 a n. 63).

Si passa ora a descrivere sommariamente gli edifici e manufatti esistenti:

- edificio ex colonico (subalterni 2 e 3 della particella n. 11): la sua esistenza è attestata fin da prima dell'impianto del Nuovo Catasto Terreni, corrispondendo all'edificio rurale di Vocabolo Le Monache, raffigurato nella mappa originaria, come ben visibile nell'estratto riportato qui di seguito, affiancato anche da un estratto della foto aerea del volo realizzato negli anni 1954-55.

In realtà inizialmente la consistenza - o quantomeno l'ingombro planimetrico - era maggiore di quella che si riscontra all'attualità, anche se, a giudicare dai materiali e dallo stato conservativo del manufatto, lo stato attuale risale sicuramente ad epoca remota.





Si tratta di un edificio con struttura in pietrame e laterizi, con aggiunte e sopraelevazioni in laterizi a vista; la copertura del corpo centrale, elevato su due livelli, è a singolo spiovente, in laterocemento con manto in tegole; sul retro vi sono ampliamenti con corpi di fabbrica ad unico livello, realizzati in laterizi o blocchetti di cemento. L'edificio versa in stato di abbandono e fatiscenza, tanto che non è stato possibile accedere all'interno. Dalla consultazione della planimetria catastale, la cui presentazione risale al 20/04/1989, si ricava che al piano terra la superficie coperta è suddivisa in quattro locali uso magazzino, un bagno ed un ripostiglio-sottoscala; al piano primo, cui si accede da scala scoperta esterna, la superficie coperta è suddivisa in due camere, cucina, ripostiglio, bagno e corridoio. Non possono essere fornite ulteriori indicazioni sulle dotazioni e sullo stato attuale poiché, come detto, non è stato possibile accedere internamente. Si può comunque affermare che si tratta di un edificio in stato di abbandono da lungo tempo, con evidenti segni di degrado ed ammaloramento. Nella mappa di impianto si notava anche la presenza di un annesso (probabilmente un essiccatoio), ancora visibile nella foto del 1955, ma non più esistente e peraltro demolito prima del 1977. Nell'area antistante la facciata dell'edificio risulta installata, in epoca successiva all'anno 2015, una cabina elettrica, di cui non sono note le caratteristiche né lo stato di utilizzo. A complemento descrittivo si rimanda alle foto da n. 64 a n. 71.



- rimessa attrezzi (subalterno 4 della particella n. 11): fabbricato realizzato verosimilmente alla metà degli anni '70 del secolo scorso, poi oggetto di sanatoria negli anni '80. E' infatti visibile nella foto aerea del 1977, un estratto della quale viene riportato qui di seguito.



Si tratta di un edificio con struttura metallica, rivestita in laterizi; la copertura è a doppio spiovente, con manto in lamiera pressopiegata. Dalle foto allegate alla relazione presentata per il perfezionamento della pratica di condono, nell'anno 2001, l'edificio si presentava nella sua forma originaria, così come rappresentato nella planimetria catastale (la cui presentazione risale al 20/04/1989), ovvero con tutta la porzione centrale del lato frontale aperta e con copertura in lastre ondulate di cemento amianto. Lo stato attuale, difforme per alcuni elementi ma non per consistenza immobiliare, risale ad interventi eseguiti in periodo imprecisato (post 2001), per i quali non è stato rintracciato ad oggi alcun titolo abilitativo. Il varco aperto centrale risulta protetto da chiusura in pannelli sandwich ed in parte in pannelli traslucidi; nella stessa sono state ricavate sia la porta carrabile, a doppia anta, che quella pedonale. Non è stato possibile accedere



all'interno dell'edificio, che è risultato chiuso. Non si dispone di notizie circa il suo stato di utilizzo. In ogni caso lo stato conservativo del manufatto appare precario, con presenza di evidenti dissesti e lesioni a carico della muratura perimetrale. A complemento descrittivo si rimanda alle foto da n. 72 a n. 77.

- capanna e magazzino (subalterno 5 della particella n. 11): fabbricato realizzato verosimilmente alla metà degli anni '70 del secolo scorso, ma che non è stato oggetto di sanatoria negli anni '80. E' comunque visibile nella foto aerea del 1977, già allegata in precedenza. Ha struttura in laterizi, con copertura a doppio spiovente, distribuita su due corpi di diversa altezza, a doppia falda, con manto in tegole. Sul lato frontale è interamente aperto, come da rappresentazione della planimetria catastale, la cui presentazione risale al 20/04/1989. Si tratta di un edificio in stato di fatiscenza; a complemento si rimanda alle foto da n. 78 a n. 81.

- ex stalla (subalterno 7 della particella n. 11): edificio realizzato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso, visibile nella foto aerea del 1977, già allegata in precedenza, unitamente all'altra struttura gemella (entrambe inizialmente utilizzate come stalle per vitelli) che la affiancava sul lato nord, poi demolita per consentire la costruzione dell'attuale edificio produttivo di proprietà della Società [REDACTED]. La presentazione della planimetria catastale in atti risale al 20/04/1989. Ha struttura prefabbricata, in c.a., con copertura sorretta da capriate e travetti, su cui poggiano lastre ondulate in cemento-amianto, in cattivo stato conservativo. Presenta tamponatura in blocchetti di cemento in corrispondenza delle testate e - parzialmente - della parete nord, il tutto in cattivo stato conservativo e manutentivo. Il pavimento era probabilmente in battuto di cemento, con corsia rialzata sul retro, da utilizzare per l'alimentazione e le operazioni di pulizia. L'edificio è utilizzato come area di deposito di materiali ed attrezzature dismesse; tale utilizzo è con ogni probabilità da far risalire al contratto di



affitto del luglio 2010, di cui si dirà meglio in seguito. Dunque sia all'interno dell'area coperta sia nella zona recintata antistante, sul lato frontale, si nota la presenza di una rilevante quantità di materiali stoccati, riferibili a scarti di lavorazione, accessori ed attrezzature dismesse, pezzi di macchinari, rottami vari, riguardo ai quali non si è in grado di fornire ulteriori indicazioni. A complemento descrittivo si rimanda alle foto da n. 82 a n. 93.

- silo-trincea (subalterno 9 della particella n. 11): si trattava di manufatto costituito da una platea in cemento armato e paratie perimetrali di contenimento, utilizzato per lo stoccaggio di foraggi da insilare, la cui consistenza originaria, già oggetto di pratica di sanatoria edilizia perfezionata nell'anno 2001, è desumibile dall'esame della planimetria catastale presentata il 20/04/1989. Di fatto ad oggi non ne resta alcuna traccia ed anzi parte dell'area su cui insisteva, ancora erroneamente rappresentata nell'elaborato planimetrico, è stata oggetto di assegnazione a [REDACTED] al momento dell'atto di divisione. La porzione di area già di sedime del silo trincea ancora in proprietà della [REDACTED] rientrante nella maggiore consistenza della particella n. 11, è allo stato attuale occupata da materiali ed attrezzature, quindi utilizzata quale area di deposito e stoccaggio, come visibile ad esempio nelle foto n. 44, 45, 46 e 47 già allegate. Peraltro nell'area già occupata dal sedime del silo-trincea di cui il subalterno 9 insiste oggi anche la strada che porta all'accesso secondario al complesso di proprietà del [REDACTED] Si tratta di viabilità che, per quanto è stato possibile verificare con la documentazione oggi in possesso, non fa parte di previsioni di lottizzazione approvate dal Comune di Bettona.

- locale a servizio della pesa interrata (subalterno 10 della particella n. 11): piccolo manufatto realizzato verosimilmente alla metà degli anni '70 del secolo scorso, poi oggetto di sanatoria negli anni '80. E' infatti visibile nella foto aerea del 1977, già



riportata nel testo in precedenza. La planimetria catastale è stata presentata il 20/04/1989. E' un edificio su unico livello, con struttura in laterizi a vista, con copertura a singolo spiovente, in cemento a vista. All'interno del piccolo locale si nota ancora la presenza della strumentazione di pesatura, che era collegata con la pedana interrata antistante. Il tutto risulta in stato di inutilizzo e di completo abbandono (foto da n. 94 a n. 97).

A complemento descrittivo si rimanda anche all'elaborato planimetrico ed alle planimetrie catastali (**All. n. 17 - elaborato planimetrico e planimetrie catastali**).

Per il calcolo della consistenza commerciale delle porzioni edificate si è fatto riferimento prioritariamente alle planimetrie catastali, stante l'inaccessibilità di quasi tutti i manufatti, confrontando per quanto possibile anche i dati con gli elaborati progettuali ed i rilievi sul posto.

Per il computo delle consistenze commerciali degli immobili si considera per i terreni la superficie catastale attuale e per i fabbricati il 100 % delle superfici calpestabili ed il 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

La determinazione delle consistenze, come si dirà meglio in seguito, serve di fatto principalmente per la stima sommaria del costo di demolizione dei fabbricati e della eventuale bonifica dei materiali pericolosi che li compongono, visto che il valore del compendio non è certo legato alla loro presenza, che anzi rappresenta un potenziale ostacolo per la valorizzazione a fini delle attività produttive, quanto alla potenzialità edificatoria del terreno su cui insistono.

Le consistenze risultano dunque le seguenti:

descrizione	superficie	volume edificato
edificio ex colonico (sub. 2 e 3)	240,30 mq	720,90 mc



rimessa attrezzi (sub. 4)	251,70 mq	1.006,80 mc
capanna e magazzino (sub. 5)	54,70 mq	136,75 mc
ex stalla (sub. 7)	958 mq	3.315 mc
ex silo trincea (sub. 9) - non più esistente	-	-
ex locale comando pesa (sub. 10)	9 mq	21,60 mc
TOTALE	1.513,70 mq	5.201,05 mc

Quanto alla destinazione e riparto dei terreni si è già detto; riguardo invece alla destinazione urbanistica si rimanda al capitolo successivo.

Stato di utilizzo:

La richiesta di accesso agli atti alla Agenzia delle Entrate ha consentito di acquisire la copia di due contratti di affitto ed in particolare:

- contratto di affitto stagionale registrato il 9/04/2002 al n. 3549 mod. 3°, stipulato tra la [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], che riguarda solo le particelle n. 41 e 103 del foglio n. 21 del Comune di Bastia Umbra e le particelle n. 121 e 222 del foglio n. 1 del Comune di Bettona, per una superficie complessiva pari ad Ha 6.06.55. Si trattava di contratto stagionale, con validità dal 9/04/2002 al 10/11/2002, senza necessità di disdetta, con canone di affitto pari ad € 2.000,00 (**All. n. 18 - contratto di affitto stagionale**). Non si capisce per quale motivo la Agenzia delle Entrate abbia fornito copia di un contratto stagionale così risalente nel tempo, visto che la finalità era solo quella di verificare l'esistenza di contratti in essere. D'altra parte il Sig. [REDACTED] intervenuto al primo accesso, alla presenza del custode giudiziario, ha dichiarato che la [REDACTED] si occupa direttamente della coltivazione dei terreni; ciò sarebbe confermato anche dal fatto che la società è assegnataria di titoli PAC.
- contratto di locazione commerciale registrato il 5/07/2010 al n. 7264 mod. 3°, stipulato tra la [REDACTED] che riguarda l'edificio di cui il subalterno



7 della particella n. 11 del foglio n. 1 del Comune di Bettona, per una superficie complessiva di mq 1.056. La locazione aveva durata di anni 6, con inizio dal 10/06/2010 e possibilità di rinnovo di ulteriori 6 anni; canone annuo di € 3.168,00 (**All. n. 19 - contratto di locazione commerciale**). Si ritiene che la validità del contratto sia venuta meno in conseguenza della intervenuta dichiarazione di fallimento della [REDACTED] con sentenza resa dal [REDACTED]. Come si è già detto, tuttavia, vi è a tutt'oggi presenza di materiali ed attrezzature in disuso verosimilmente riconducibili alla attività della [REDACTED]

3) VERIFICHE URBANISTICHE:

Terreni:

La destinazione attuale dei terreni si ricava dalla consultazione dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Bastia Umbra e Bettona, in corso di validità.

- Terreni in Comune di Bastia Umbra:

Il CDU n. 19/2025 del 26/03/2025 (si veda l'allegato n. 4) attesta che l'intera superficie oggetto di stima ricade in zona agricola. In particolare, secondo il P.R.G. 2001, i terreni sono classificati come "*zone agricole di pregio con possibilità di attività estrattive E1Cv*" (art. 30 - N.T.A.); per il nuovo P.R.G. - Parte Operativa sono classificati come "*aree agricole di pregio paesaggistico*" (art. 13 N.T.A.). E' segnalata inoltre la presenza di vincoli legati alla vulnerabilità degli acquiferi (rif. art. 107 L.R. 1/2015 - carta n. 45 allegata alla L.R. 27/2000) ed alla vicinanza dell'aeroporto (mappatura degli ostacoli al volo).

- Terreni in Comune di Bettona:

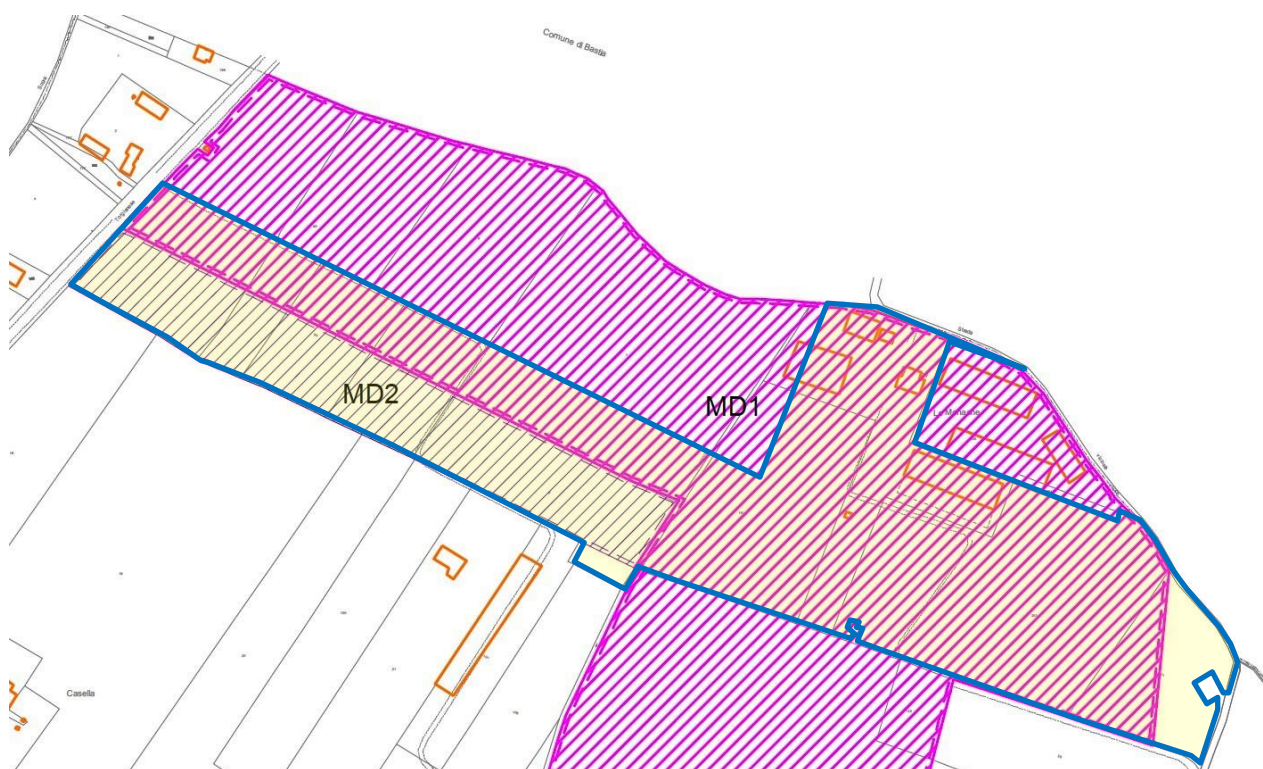
Il CDU n. 13/2025 del 25/03/2025 (si veda l'allegato n. 5) attesta che parte della superficie dei terreni ricade in zona "D - aree produttive di completamento" (art. 32 e 33 delle N.T.A. parte operativa), parte in zona "D1 - aree produttive di espansione" (art. 32 e 33 delle



N.T.A. parte operativa), parte in zona "EP - aree agricole di pregio" (art. 91 delle N.T.A. parte operativa).

Il riferimento per la parte strutturale del PRG è l'approvazione avvenuta con Delibera n. 57 del 25/10/2011 e successiva modifica con Delibera n. 65 del 17/11/2011; per la parte operativa invece l'approvazione è avvenuta con Delibera n. 2 del 23/02/2012 e successiva modifica con Delibera n. 11 del 20/03/2012.

L'estensione ed ubicazione delle varie destinazioni può essere meglio visualizzata analizzando l'estratto della tavola 1o - Quadro A - Macroaree della parte operativa di PRG, riportata qui di seguito, nella quale l'area di cui ci si occupa è perimetrata con linea in colore blu ed evidenziata in colore giallo tenue.



Facendo riferimento alle particelle che compongono il compendio, precisando che la superficie delle singole zone è determinata in via sommaria, mediante misurazione sulla foto aerea con sovrapposizione catastale e sulla tavola di PRG, la destinazione attuale risulta la seguente:



foglio	particella	superficie catastale	area D (già MD1)	area D1 (già MD2)	area agricola
1	8	Ha 0.85.90	-	Ha 0.79.90	Ha 0.06.00
1	11	Ha 1.18.47	Ha 1.18.47	-	-
1	99	Ha 0.54.20	Ha 0.22.85	Ha 0.31.35	-
1	121	Ha 0.69.16	Ha 0.28.69	-	Ha 0.40.47
1	140	Ha 0.54.02	Ha 0.22.77	Ha 0.31.25	-
1	181	Ha 1.20.52	Ha 1.20.52	-	-
1	222	Ha 2.05.10	Ha 2.05.10	-	-
1	588	Ha 0.80.90	Ha 0.33.32	Ha 0.47.58	-
1	589	Ha 0.59.85	Ha 0.59.85	-	-
1	591	Ha 0.26.25	Ha 0.11.33	Ha 0.14.92	-
TOTALE		Ha 8.74.37	Ha 6.22.90	Ha 2.05.00	Ha 0.46.47

A complemento descrittivo si rimanda agli elaborati di PRG (**All. n. 20 - estratto tavola di P.R.G. parte strutturale, estratto di N.T.A.**).

La potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti nelle zone "D" e "D1" è quella riportata agli articoli 32 e 33 delle N.T.A. a cui si rimanda per maggiori dettagli; in particolare per le nuove costruzioni, se non diversamente stabilito dal piano attuativo, il rapporto tra superficie coperta dagli edifici e superficie fondiaria è pari a 0,50. L'altezza massima degli edifici non può superare i 10 metri; tale limitazione non si applica agli impianti tecnologici, compresi i silos.

Fabbricati:

Negli atti di provenienza che si sono succeduti dal 1991 al 2002 si dichiara innanzitutto che l'edificio abitativo è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e la dichiarazione è congruente sia con le risultanze delle foto aeree storiche sia con quelle della



mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni

Quanto poi agli altri manufatti, solo nell'atto del 1991, che tuttavia riguardava maggiore consistenza di beni, si fa riferimento alla **Licenza edilizia prot. 3318 del 30/09/1973 - pratica n. 418**. Questo titolo edilizio era stato rilasciato in favore della " [REDACTED] [REDACTED] e riguardava la "costruzione di stalle per vitelli con annessi per fienile e concimaia". Purtroppo il fascicolo visionato in Comune è mancante di alcuni elaborati, tra cui la tavola n. 1 relativa agli edifici di tipologia 1 ovvero "ricovero aperto" (**All. n. 21 - copia fascicolo edilizio Licenza n. 418/1973 prot. n. 3118, con permesso di agibilità**). Ponendo a confronto le previsioni di progetto, il permesso di agibilità rilasciato il 13/04/1978 e lo stato attuale dei luoghi, si può concludere che l'edificio ex stalla di cui il subalterno 7 corrisponde proprio ad una delle due "stalle per vitelli" realizzate in forza della licenza edilizia del 1973.

Nell'atto [REDACTED] si fa inoltre riferimento ad una domanda di sanatoria presentata il 3 aprile 1986 recante protocollo n. 2159, che peraltro è stata allegata in copia all'atto stesso. Si tratta di una domanda presentata dalla [REDACTED] per opere ultimate nell'anno 1974, riguardo alle quali si indica un volume totale pari a 719,88 mc ed una superficie di mq 239,96 con destinazione "**attività connessa con la conduzione agricola**". All'atto non sono state allegate né le schede dell'accatastamento né le planimetrie con l'indicazione dell'abuso. Tuttavia le indagini eseguite presso l'archivio del Comune di Bettona porterebbero a concludere che la pratica edilizia di cui sopra non riguarda i beni oggetto di pignoramento, che invece sono stati interessati da un'altra domanda di condono.

Si tratta della domanda di sanatoria prot. 2158 del 3/04/1986, presentata da P.I.C. Italia S.p.a., conclusasi con il rilascio della **Concessione Edilizia in sanatoria n. 229 del 26/06/2001**, avente ad oggetto la "*Costruzione di un annesso adibito a rimessa attrezzi; costruzione di un manufatto adibito a locale pesa; realizzazione piattaforma in cemento*



adibita a deposito di materiali di risulta" (All. n. 22 - copia Concessione Edilizia in sanatoria n. 229/2001). Essa riguarda gli edifici di cui gli attuali subalterni 4 e 10, oltre al silo trincea ancora censito come subalterno 9, ma di fatto non più esistente in loco.

Vi è poi la **D.I.A. n. 106 del 2010 prot. 5648 del 9/07/2010** presentata da [REDACTED] per interventi di straordinaria manutenzione, per smaltimento e rimozione copertura in cemento amianto, ai sensi della D.D. n. 2442 del 23/03/2010, riguardante l'edificio di cui il subalterno 7 della particella n. 11. La società COST S.p.a. ha presentato all'epoca la pratica edilizia in quanto titolare di contratto di locazione commerciale del 10/06/2010, registrato a Perugia in data 5/07/2010 al n. 7264 mod. 3°, contratto di cui si è già parlato in precedenza.

In realtà i lavori di bonifica di cui la pratica edilizia appena citata non sono mai stati eseguiti e l'edificio si trova ancora nello stato in cui appariva nelle fotografie del luglio 2010 (**All. n. 23 - copia D.I.A. 106/2010**).

In riferimento alla verifica della conformità edilizia e catastale, dal confronto tra stato attuale, planimetrie catastali ed ultimo stato autorizzato, emerge quanto segue:

- riguardo all'edificio a destinazione abitativa (subalterni 2 e 3 della particella n. 11): pur avendo potuto eseguire solo un esame dall'esterno, trattandosi di edificio fatiscente, non si ha evidenza dell'eventuale presenza di abusi anche perché la consistenza rappresentata graficamente nella planimetria catastale (la cui presentazione risale al 20/04/1989) è addirittura inferiore all'ingombro planimetrico rilevabile nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni. Dunque è verosimile che la realizzazione di quanto oggi esistente risalga ad epoca anteriore al 1° settembre 1967;
- riguardo alla rimessa attrezzi (subalterno 4 della particella n. 11): si tratta dell'edificio n. 1 della domanda di condono e della Concessione edilizia in sanatoria n. 229/2001. Nella pratica edilizia vengono indicate dimensioni di m 20,30 x 12,40 ed un'altezza in gronda variabile da un minimo di m 3,63 ad un massimo di m 3,83. I dati dimensionali sono



compatibili con lo stato attuale, anche se, rispetto alle foto allegate alla pratica di condono, si nota una avvenuta sostituzione del manto di copertura ed una installazione di chiusura frontale, con apposizione di porta carrabile e porta pedonale. Visto che non sono stati rintracciati fascicoli edilizi riferibili a dette opere, allo stato le modifiche sono da considerare come eseguite senza titolo.

- riguardo al magazzino (subalterno 5 della particella n. 11): non se ne trova traccia nella domanda di sanatoria e non è presente nella foto aerea degli anni 1954-55. Si tratta verosimilmente di un manufatto realizzato negli anni '70, per il quale, sulla base delle verifiche fino ad oggi eseguite, non vi è alcuna traccia di autorizzazioni edilizie. Si considera pertanto non assentito.
- riguardo all'ex stalla (subalterno 7 della particella n. 11): è stata interessata, come detto, dalla D.I.A. n. 106/2010 nella quale, tuttavia, si fa impropriamente riferimento, quale titolo abilitativo, alla Concessione edilizia in sanatoria n. 229/2001, che invece ha riguardato altri manufatti. Comunque, come detto, l'edificio era stato inizialmente realizzato in forza della Licenza edilizia n. 418/1973.
- riguardo al silo trincea (subalterno 9 della particella n. 11): viene citato ed indicato nella domanda di condono e nella Concessione edilizia in sanatoria n. 229/2001 ove si fa presente che *"il silo, originariamente realizzato con una struttura in c.a. composta da muri dello spessore di circa cm 30, posizionati al di sopra di una piattaforma in cemento avente anche la funzione di platea, ed è allo stato attuale adibito a deposito di materiali di risulta"*. Nella pratica edilizia non vengono indicate e descritte le dimensioni; esse possono essere ricavate dalla consultazione della planimetria catastale, presentata in data 20/04/1989, che risultano pari a m 36 x 26 circa. Si deve tuttavia specificare che l'area in cui insiste la platea su cui poggiava il silo-trincea è stata interessata dall'atto di divisione del 2002 (atto Notaio ██████████ rep. 87717/22273) con il quale è stata assegnata a



■ una porzione della particella 11, che ha assunto il nuovo numero di mappa 590, estesa su di una superficie pari a mq 633 e che coinvolge, di fatto, anche se in minima parte, l'area di cui il subalterno 9 della particella 11, che invece è stato assegnato per l'intero alla ■ Peraltro è stato lasciato immutato anche l'elaborato planimetrico, che illustra la posizione e la conformazione grafica dei vari subalterni. Ai fini del successivo giudizio di stima, come si vedrà, questa incongruenza assume rilevanza del tutto marginale, tuttavia se ne da conto per ragioni di chiarezza e completezza, permanendo la difformità tra situazione al Catasto Terreni e situazione al Catasto Fabbricati.

- riguardo al locale pesa (subalterno 10 della particella n. 11): si tratta dell'edificio n. 2 della domanda di condono e della Concessione edilizia in sanatoria n. 229/2001. Nella pratica edilizia vengono indicate dimensioni di m 3,60 x 2,50 ed un'altezza in gronda variabile da un minimo di m 2,35 ad un massimo di m 2,50, del tutto simili a quelle indicate nella planimetria catastale, la cui presentazione risale al 20/04/1989. Si ha inoltre sostanziale conformità rispetto al titolo abilitativo in sanatoria.

In ogni caso ed in definitiva la conformità edilizia o meno dei manufatti esistenti, tutti ricadenti in Comune di Bettona, a parere dello scrivente, assume una rilevanza del tutto marginale, visto che il giudizio di stima che verrà formulato si basa non sulla preesistenza degli edifici e dei manufatti quanto piuttosto sulla potenzialità edificatoria dei terreni, conferita dalla destinazione impressa dal P.R.G. vigente.

4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

Nel caso di cui ci si occupa il valore commerciale del compendio è strettamente legato a quello delle superfici edificabili, corrispondenti ad aree a destinazione produttiva di completamento ed aree a destinazione produttiva di espansione, che di fatto occupano circa



il 95 % dell'intera superficie dei terreni colpiti dal pignoramento.

La presenza di edifici di vetusta realizzazione, peraltro tutti in mediocre o pessimo stato conservativo, non costituisce di certo un plusvalore, ma anzi un impedimento al razionale e completo sfruttamento dei comparti edificabili, che non può non prevedere una riconfigurazione generale del contesto, con identificazione della viabilità di comparto, delle aree su cui ricavare gli standard urbanistici ed infine delle aree su cui si concretizzerà effettivamente la realizzazione dei nuovi edifici a destinazione produttiva. Dunque i manufatti oggi esistenti rappresentano un onere, corrispondente ai costi di demolizione e smaltimento, da sostenere al fine di poter disporre di aree edificabili libere da ingombri sulle quali configurare la nuova disposizione della viabilità, dei lotti e delle aree accessorie.

Anche la suddivisione tra la zona di completamento e la zona di espansione in realtà perde rilevanza in quanto il "completamento" era riferito al vecchio assetto territoriale, come emergente dalle previsioni della vecchia convenzione; previsioni che vanno radicalmente riviste alla luce del consistente ampliamento delle aree edificabili determinatosi con la nuova pianificazione comunale, come da PRG approvato nell'anno 2012.

In ogni caso, in relazione alla tipologia del bene ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare il complesso immobiliare pignorato per destinarlo 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 dei terreni edificabili nel comprensorio in cui ricadono i beni in oggetto, ovvero la zona periferica del territorio del Comune di Bettona, nonché del mercato dei terreni agricoli a destinazione seminativa nella zona pianeggiante lungo la quale si fronteggiano i territori dei Comuni di Bettona e Bastia Umbra.



Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto in tutti i casi il metroquadrato di superficie catastale, avendo cura, per i terreni edificabili, di porre a confronto aree caratterizzate dai medesimi parametri urbanistici.

Per i terreni edificabili non vi sono listini di valori di mercato di riferimento, dunque occorre fare riferimento alle compravendite, alle offerte di vendita ed alle informazioni eventualmente acquisibili da operatori immobiliari e tecnici del territorio.

Per i terreni agricoli si potrebbe invece fare riferimento anche al quadro d'insieme dei valori agricoli elaborato annualmente dalla Commissione Espropri regionale (il più recente è stato pubblicato su BUR n. 7 del 12/02/2025) che, per la regione agraria n. 7 (nella quale sono inseriti anche i Comuni di Bastia Umbra e Bettona), indica per i seminativi asciutti il valore unitario di €/Ha 18.000,00, che tuttavia, come si vedrà, appare sovradimensionato rispetto alle risultanze fornite dagli atti di compravendita.

L'esame delle compravendite esteso all'ultimo triennio ed alle aree ricadenti nei fogli di mappa 1, 11 e 17 del Comune di Bettona ha dato risultati di un certo interesse, fornendo utili riferimenti desumibili da compravendite perfezionate in epoca recente, sia riguardanti aree edificabili che terreni a destinazione agricola.

Riguardo alle aree edificabili si può rilevare che i comparti "D" e "D1" siti immediatamente a sud di quelli oggetto di stima, già interessati da atti di compravendita nel periodo 2008-2009, sono stati in epoca più recente, tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023, interessati da una operazione di acquisto da parte di una ditta del territorio, che si occupa della produzione di cartonaggi ed imballi, presumibilmente per la realizzazione di un nuovo ampio stabilimento. L'operazione recentemente svolta ha consentito di concentrare in un unico soggetto lotti di medie dimensioni, che erano stati formati a partire dal 2007, verosimilmente al fine di riconfigurare il comparto ed avere una superficie a disposizione più ampia. Nell'ottica di tale impostazione presumibilmente occorrerà modificare o



demolire parte delle opere di urbanizzazione che erano già state iniziate, in forza di convenzione edilizia di cui all'atto [REDACTED] rep. 227179/39635 del 6/07/2007, ma è chiaro che nella formazione del prezzo i venditori hanno tenuto conto delle opere già realizzate.

Dunque gli atti a cui si può fare riferimento, tutti riferibili ad appezzamenti di terreno siti nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di stima e comunque entro il raggio di 1 km dagli stessi, sono i seguenti:

- trascrizione n. 366/2023: atto di compravendita [REDACTED] rep. 6393/4261 del 30/12/2022 con il quale la [REDACTED] ha venduto una rata di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria per insediamento produttivo, interamente urbanizzata, ricadente nel piano di lottizzazione attuato a seguito di convenzione edilizia trascritta a Perugia il 2/08/2007 al n. 14910 di formalità, di cui all'atto Notaio Dr. [REDACTED] già sopra citato, censita al C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 1 particella n. 619, di superficie catastale pari ad Ha 0.53.10, al prezzo di € 163.000,00 oltre IVA come per legge. Si ha dunque un prezzo unitario di €/mq 30,70 circa, al netto di IVA. Nell'atto si precisa che, rispetto alla convenzione, ogni onere di urbanizzazione e relativi obblighi sono stati eseguiti integralmente dalla precedente proprietaria [REDACTED]. Il terreno corrisponde, unitamente alla rata di cui la particella n. 620, al lotto n. 2 del piano di lottizzazione d'iniziativa privata approvato dal Comune di Bettona con deliberazione n. 166 del 28 giugno 2007. Da ulteriori indagini eseguite risulta che la venditrice aveva precedentemente acquistato il lotto di terreno con atto del 25/06/2008, al prezzo unitario di €/mq 47,24 oltre IVA come per legge.
- trascrizione n. 367/2023: atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 6393/4261 del 30/12/2022 con il quale la [REDACTED] ha venduto una rata di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria per insediamento produttivo, interamente



urbanizzata, ricadente nel piano di lottizzazione attuato a seguito di convenzione edilizia trascritta a Perugia il 2/08/2007 al n. 14910 di formalità, di cui all'atto Notaio Dr. [REDACTED] già sopra citato, censita al C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 1 particella n. 620, di superficie catastale pari ad Ha 0.67.20, al prezzo di € 227.000,00 oltre IVA come per legge. Si ha dunque un prezzo unitario di €/mq 33,78 circa, al netto di IVA. Nell'atto si precisa che, rispetto alla convenzione, ogni onere di urbanizzazione e relativi obblighi sono stati eseguiti integralmente dalla precedente proprietaria [REDACTED]. Il terreno corrisponde, unitamente alla rata di cui la particella n. 619, al lotto n. 2 del piano di lottizzazione d'iniziativa privata approvato dal Comune di Bettona con deliberazione n. 166 del 28 giugno 2007. Da ulteriori indagini eseguite risulta che la venditrice aveva precedentemente acquistato il lotto di terreno con atto del 25/06/2008, al prezzo unitario di €/mq 52,16 oltre IVA come per legge.

- trascrizione n. 3385/2023: atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 6427/4303 del 9/02/2023 con il quale la [REDACTED] ha venduto degli appezzamenti di terreno di varia forma, privi di fabbricati sovrastanti, di superficie catastale complessiva pari a 52.614 mq, aventi in parte (per mq 38.385) suscettività edificatoria quali "Aree Produttive di completamento" e per la restante parte (per mq 14.229) destinazione agricola quali "Aree agricole di pregio". Le potenzialità edificatoria, espressa in termini di superficie coperta, è pari a mq 13.147, afferente a due diversi piani attuativi e precisamente comprendente quella del lotto n. 3 (per mq 2.030) del piano attuativo approvato con delibera n. 14 del 8/02/2007 e quella dei lotti nn.1, 2, 3, 4, e 5 (per mq 11.117) del piano attuativo approvato con delibera n. 6 del 12/03/2014, con opere di urbanizzazione di entrambi i piani attuativi ancora da ultimare. Con l'atto in oggetto la acquirente subentra in tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalle convenzioni, con particolare riferimento alla necessità di effettuare i lavori di sistemazione della strada



comunale di via delle Monache nonché a gestire o monetizzare le dotazioni territoriali e funzionali del comparto D-12 previste dalla convenzione urbanistica del 2007. Il prezzo dichiarato è di € 900.000,00 oltre IVA come per legge. Per la determinazione del prezzo unitario delle due tipologie di terreno occorre fare riferimento all'atto, coevo, di cui appresso, nel quale viene esplicitamente indicato il prezzo unitario della parte di terreno a destinazione agricola (dichiarato pari ad €/mq 1,17 circa). Si ha dunque una parte di prezzo, afferente alle porzioni agricole, pari ad € 16.648,00 circa (= mq 14.229 x €/mq 1,17), residuando un importo di € 883.352,00 da attribuire alla superficie edificabile, estesa su mq 38.385. Ne deriva quindi un prezzo unitario per la superficie edificabile di €/mq 23,00 circa.

- trascrizione n. 5296/2023: atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 6537/4336 del 10/03/2023 con il quale la società [REDACTED] ha venduto un appezzamento di terreno, privo di fabbricati sovrastanti, avente superficie catastale complessiva di 13.559 mq, avente in parte (per mq 11.852) suscettività edificatoria quali "Aree Produttive di completamento" e per la restante parte (per mq 1.707) destinazione agricola quali "Aree agricole di pregio". Le potenzialità edificatoria, espressa in termini di superficie coperta, è pari a mq 5.045, afferente al lotto n. 1 del piano attuativo di cui alla convenzione urbanistica a rogito Notaio [REDACTED] rep. 227179 del 6/07/2007. Con l'atto in oggetto la acquirente subentra in tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla citata convenzione essendo le opere di urbanizzazione del piano attuativo ancora da ultimare; il Comune di Bettona ha approvato la monetizzazione degli standard urbanistici per verde e parcheggi di competenza del suddetto lotto, che sono stati integralmente assolti dalla parte venditrice; rimangono la completare parzialmente le opere di urbanizzazione riguardanti la viabilità pubblica del piano di lottizzazione, che restano a carico della parte acquirente. Il prezzo dichiarato è di € 300.000,00 oltre IVA



come per legge. Alla parte agricola viene attribuito, con l'atto, il prezzo di € 2.000,00, così che il prezzo unitario del terreno agricolo risulta pari ad €/mq 1,17 circa. Per la parte edificabile quindi si ha un prezzo unitario pari ad €/mq 25,14 circa.

- trascrizione n. 23439/2022: atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 2679/1724 del 18/10/2022 stipulato tra privati, con il quale è stato compravenduto un appezzamento di terreno a destinazione agricola, suddiviso in due corpi, aventi entrambi destinazione "Ep - aree agricole di pregio", di forma irregolare e di superficie complessiva pari a 10.235 mq. Si tratta di terreno a destinazione seminativa, non irriguo, di caratteristiche e potenzialità del tutto assimilabili a quelle che caratterizzano i terreni agricoli oggetto di stima. Il prezzo dichiarato è di € 12.000,00, che porta a determinare un prezzo unitario di €/mq 1,17 circa.

In definitiva, quindi:

- per i terreni agricoli, corrispondenti ad appezzamenti seminativi pianeggianti, i riferimenti degli atti stipulati in epoca recente portano in tutti i casi a definire un prezzo unitario di €/mq 1,17 circa, che quindi può essere considerato il più probabile valore unitario di mercato, da utilizzare anche nel giudizio di stima di cui ci si occupa;
- per i terreni edificabili si riscontrano nel periodo 2022-2023 prezzi unitari oscillanti da un minimo di €/mq 23,00 ad un massimo di €/mq 33,78. Ciò è comprensibile ed è legato al fatto che non tutti gli appezzamenti possono essere considerati omogenei dal punto di vista commerciale. Infatti le due rate di cui le particelle n. 620 e 619 del foglio n. 1 corrispondono a lotti sostanzialmente pronti per la progettazione di dettaglio e successiva edificazione, essendo rimasti in capo alla originaria proprietaria tutti gli oneri legati all'attuazione del comparto; dunque è ragionevole che abbiano fatto registrare prezzi unitari più alti, peraltro entrambi ridottisi di molto rispetto a quelli dichiarati al momento dell'acquisto nell'anno 2008. I prezzi unitari più bassi, invece, fanno



riferimento a terreni aventi caratteristiche più assimilabili a quelle dei beni oggetto di stima, essendo solo parzialmente urbanizzati e portando con sé oneri ed adempimenti necessari e propedeutici per l'effettivo sfruttamento edificatorio. Il valore unitario più basso si registra - come c'era da aspettarsi - per la compravendita che ha avuto ad oggetto il compendio edificabile di maggiore estensione. Alla luce di ciò, tenuto conto del fatto che, nel caso di cui ci si occupa, la superficie edificabile si estende nel complesso per Ha 8.27.90, appare opportuno ridurre ulteriormente il valore unitario, anche a motivo della meno favorevole conformazione di talune porzioni del compendio, derivante dalla presenza di edifici esistenti ed enclave di proprietà di terzi. Dunque si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dei terreni edificabili possa essere posto pari ad €/mq 20,70, ottenuto apportando una decurtazione del 10 % al prezzo unitario più basso (pari ad €/mq 23,00) tra quelli registrati negli atti di compravendita presi a riferimento.

Ricapitolando, per i terreni edificabili, si riscontrano le seguenti caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario:

- discreta versatilità del compendio, per la presenza di amplissimo fronte strada su via delle Monache;
- favorevole posizione, a limitata distanza dalle principali vie di comunicazione.

Quanto invece alle caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- alcune porzioni hanno conformazione non molto favorevole per lo sfruttamento edificatorio, anche per la presenza di enclave di proprietà di terzi, con entrostante edificio produttivo, che gode anche di diritto di passaggio attraverso parte dei terreni oggetto di stima;
- presenza di edifici fatiscenti, da demolire, in parte anche contenenti materiali nocivi



(per tale aspetto si procederà alla stima del costo di demolizione, applicando successivamente idonea decurtazione);

- necessità di configurare un nuovo ed organico assetto dell'intero comparto, mediante progettazione unitaria e razionale, identificando i lotti e le aree per standard, compresa la viabilità di penetrazione, salvaguardando la possibilità di accesso al lotto di proprietà di terzi;

Tutto ciò rilevato e premesso, è evidente che vi è maggiore incidenza degli aspetti negativi, non pienamente controbilanciata dagli aspetti positivi, che ha spinto ad applicare il coefficiente di decurtazione già sopra indicato e proposto.

Si adotta pertanto un valore unitario pari ad €/mq 20,70 per le porzioni aventi natura edificabile ed €/mq 1,17 per le superfici a destinazione agricola.

La stima si concretizza come qui di seguito:

descrizione	superficie catastale	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
terreni edificabili nelle zone "D" e "D1", in Comune di Bettona	82.790 mq	€ 20,70	€ 1.713.753,00
terreni a destinazione agricola, nei Comuni di Bettona e Bastia Umbra	37.810 mq	€ 1,17	€ 44.237,70
TOTALE	120.600 mq		€ 1.757.990,70

Dal valore complessivo come sopra determinato occorre tuttavia detrarre i costi, che rimangono a carico del futuro proprietario, di demolizione delle strutture, perlopiù fatiscenti, esistenti all'interno della particella n. 11, con relativa bonifica e smaltimento del cemento amianto che è contenuto nel manto di copertura dell'ex stalla.

Non è tuttavia da escludere che vi siano ulteriori quantità di materiali la cui rimozione e bonifica impone lo svolgimento di procedure speciali, visto che non è stato possibile



accedere all'interno di tutti gli edifici e manufatti.

Tenendo conto del volume edificato complessivo, pari a 5.200 mc circa e facendo riferimento all'elenco regionale dei prezzi più aggiornato (quello pubblicato nel marzo 2025), che indica un costo unitario, per la demolizione totale di fabbricati fuori dai centri urbani, pari ad €/mc 18,10, si ha un costo complessivo di € 94.120,00, che si arrotonda ad € 120.000,00 includendovi i costi delle pratiche edilizie, degli imprevisti e dell'eventuale conferimento in discarica dei materiali inerti. Vi è poi da considerare il costo della bonifica e smaltimento del cemento amianto. L'elenco regionale dei prezzi indica un costo unitario, per superficie smantellata contenente fibre d'amianto, pari ad €/mq 17,10. Visto che la superficie della copertura da bonificare è pari a mq 975 circa (come attestato nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. 106/2010) si ha un costo complessivo di € 16.672,50, cui aggiungere i costi per il piano di lavoro e sicurezza e per la pratica edilizia, per un totale di € 20.000,00 circa.

Si ha quindi un costo complessivo per le demolizioni, le bonifiche e gli smaltimenti pari ad € 140.000,00, costituente decurtazione da applicare al valore di mercato dei terreni come precedentemente stimato.

In definitiva il valore complessivo di stima dei diritti di piena proprietà per l'intero **del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprendente rate di terreno edificabile, rate di terreno a destinazione agricola ed entrostanti edifici e manufatti, perlopiù in disuso ed in stato di fatiscenza, è risultato pari ad € 1.617.990,70 (= € 1.757.990,70 - € 140.000,00), valore che, ai fini della vendita giudiziaria, può essere arrotondato ad € 1.620.000,00**



5) BANDO DI VENDITA:

Occorre tenere conto dei seguenti aspetti:

- Il confine tra il comparto a destinazione edificabile e quello a destinazione agricola non trova attualmente materializzazione sul posto; inoltre non corrisponde a linee di confine catastale di particelle esistenti, pertanto non è possibile separare, utilizzando gli identificativi di mappa attuali, i terreni a diversa destinazione al fine di inserirli in lotti diversificati. I costi e tempi dei frazionamenti non trovano giustificazione nella eventuale maggiore appetibilità della vendita in due lotti, stante la incidenza del tutto marginale del valore dei terreni agricoli sul valore totale del compendio.
- Non è opportuno né utile suddividere il comparto edificabile, seppure esso sia molto esteso ed articolato, in più lotti, visto che per il suo effettivo sfruttamento occorrerà dialogare con il Comune di Bettona e procedere con una nuova e più estesa progettazione unitaria.
- Il complesso immobiliare è solcato, nella sua porzione nordest, tra un tratto di strada vicinale dismesso; la liberazione dal vincolo dell'uso pubblico è di certo più agevole se vi è un unico frontista sui due lati del tracciato stesso.

Tutti gli aspetti di cui sopra spingono a procedere con la formazione un unico lotto, da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], con sede in Bettona [REDACTED], su di un complesso immobiliare formato da appezzamenti di terreno in gran parte a destinazione edificabile, con entrostanti edifici per lo più in disuso ed in stato di fatiscenza, il tutto ubicato nei Comuni di Bastia Umbra e Bettona, in Località Campagna. Gli edifici, tutti ricadenti in Comune di Bettona, sono attualmente censiti al **C.F. di detto Comune al foglio n. 1, particella n. 11, subalterni 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 e 11; i**



terreni sono censiti al **C.T. del Comune di Bastia Umbra al foglio n. 21 particelle n. 41, 103 e 105** ed al **C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 1 particelle n. 8, 11, 99, 121, 140, 181, 222, 588, 589 e 591**, per una superficie catastale totale, tra coperto e scoperto, pari ad Ha 12.06.00. Sulla base della certificazione notarile sono poi di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] benché catastalmente ancora intestati a [REDACTED] e non esplicitamente citati negli atti di provenienza, anche i diritti di piena proprietà, colpiti da pignoramento, su cabina elettrica, con locali accessori e piccola corte pertinenziale, censita al **C.F. del Comune di Bettona al foglio n. 1 particella n. 223 subalterni 1, 2, 3, 4, 5** con area di sedime e pertinenza, quest'ultima invece citata negli atti di provenienza, censita al **C.T. del Comune di Bettona al foglio n. 1 particella n. 223** ente urbano di superficie catastale pari a mq 80. Gli edifici, oltre alla cabina elettrica di cui sopra, sono rappresentati da un fabbricato ex colonico, una rimessa attrezzi, una ex stalla in stato di fatiscenza, una capanna-magazzino, un locale che alloggia la strumentazione della pesa a pedana ed un silo-trincea. Quest'ultimo di fatto esiste ormai solo in atti catastali, non trovando più corrispondenza sul posto né peraltro nella mappa del Catasto Terreni, a seguito del frazionamento della particella n. 11 ed atto di divisione del febbraio 2002. Gli edifici, nell'ottica del pieno e razionale sfruttamento edificatorio delle aree, sono stati considerati come destinati alla demolizione, con contestuale bonifica e smaltimento dei materiali pericolosi che li caratterizzano. I terreni ricadono per Ha 8.27.90 circa in zona "D - aree produttive di completamento" e "D1 - aree produttive di espansione", normati agli articoli 32 e 33 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bettona, risultando ad oggi privi di opere di urbanizzazione e da sottoporre a progettazione organica ed unitaria per renderne possibile lo sfruttamento edificatorio, e per il resto in zona agricola. Vi sono servitù, come meglio specificato nella relazione, a cui si rimanda, compresa quella di passaggio ed accesso in favore dell'edificio di cui la particella n. 205 del foglio n. 1 del Comune di



Bettona, di proprietà di terzi unitamente all'area di cui la particella n. 104 del foglio n. 21 del Comune di Bastia Umbra. I terreni allo stato attuale sono destinati alla coltivazione agricola, come seminativi asciutti, per una superficie di Ha 10,48 circa, in minima parte oggetto di godimento da parte di terzi, e per il resto destinati a zone di manovra, viabilità, sedime degli edifici ed aree destinate allo stoccaggio e deposito di attrezzature e materiali, come meglio spiegato nella relazione; per quanto è stato possibile verificare non vi sono contratti di locazione in essere; a confine con: via pubblica da più lati, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Valore: € 1.620.000,00

6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Persistono delle incongruenze tra la situazione in atti del Catasto Fabbricati e quella in atti del Catasto Terreni, che, tuttavia, si ritiene possano non ostacolare la vendita giudiziaria.

Riguardo alle anomalie ipocatastali relative alla cabina elettrica di cui la particella n. 223 del foglio n. 1 del Comune di Bettona parimenti si è detto in precedenza; esse pur non ostacolando la vendita giudiziaria potrebbero far sorgere problemi in riferimento alla continuità storica delle trascrizioni ed alla volturazione catastale.

Riguardo al precario stato conservativo dei manufatti ed alla presenza di materiali depositati e macchinari dismessi nelle aree circostanti gli edifici e negli edifici stessi si è data illustrazione in precedenza; si segnala inoltre che in molti tratti del confine del compendio non vi è materializzazione delle linee catastali, per cui sarà necessaria una generale opera di riconfinazione; vi è poi, come già detto, l'utilizzo da parte di terzi di una



piccola porzione di terreno a destinazione agricola.

Si allega infine la attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo pec alla società esecutata ed al Legale del creditore procedente (**All. n. 24 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 29/07/2025

Allegati citati nel testo n. 24

e servizio fotografico illustrativo

perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

