

volta ha dato notizia alla S.V., che, presa visione di quanto riferito e relazionato dal P.D., ha incaricato lo scrivente di **"effettuare la pratica necessaria per risolvere quanto rappresentato"**.

E' opportuno innanzitutto premettere che lo scrivente ha potuto risolvere, in autonomia, le problematiche di natura catastale esistenti poiché ha agito anche in forza di un altro provvedimento di autorizzazione, emesso dal Giudice Delegato, a seguito di richiesta inoltrata dal [REDACTED], autorizzazione che incaricava lo scrivente di risolvere una problematica catastale riguardante le particelle n. 11 e 590 del foglio n. 1 del Comune di Bettona, circostanza che aveva impedito la stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del complesso industriale di [REDACTED] in [REDACTED]

La problematica risultava di rilevante complessità per il fatto che coinvolgeva, come già accennato, oltre ai beni di proprietà del fallimento, anche un'altra particella, di proprietà della società [REDACTED] già colpita dal pignoramento immobiliare e coinvolta nella Esecuzione Immobiliare n. 166/2024 Tribunale di Perugia.

Si ritiene che gli adempimenti svolti si siano resi necessari prioritariamente ed urgentemente nell'interesse della procedura fallimentare, visto che per questa non era possibile la stipula dell'atto di trasferimento dei beni, mancando l'identificazione al Catasto dei Fabbricati della particella n. 590 del foglio n. 1 del Comune di Bettona, che risultava censita solo come "*ente urbano*" al Catasto Terreni ed era pertanto priva di intestatario catastale. Tale anomalia aveva avuto origine nel febbraio 2002 e non era mai stata sanata, neppure prima della stipula dell'atto di divisione dei beni tra [REDACTED] [REDACTED]

Dunque delle spese anticipate e delle competenze professionali è stata già fatta richiesta di liquidazione nell'ambito della procedura fallimentare.

Ciò premesso, si riporta qui di seguito l'elenco delle attività svolte, proponendo poi una versione aggiornata della descrizione da inserire nella ordinanza di vendita.

Per tutti gli altri aspetti si rimanda invece alla perizia di stima già depositata.

1) ATTIVITÀ DI AGGIORNAMENTO CATASTALE SVOLTA:

- presentazione di **T.M. prot. 2026/PG0021198 del 10/02/2026** variazione catastale al Catasto Terreni, che ha reso possibile la eliminazione del tratteggio presente in mappa e ricadente in parte entro le particelle n. 11 e 590 del foglio n. 1.
- presentazione di **DOCFA n. PG0028751 del 26/02/2026** riguardante la ridefinizione della particella n. 11 al Catasto Fabbricati; con la detta variazione sono stati soppressi i subalterni 9 ed 11 della particella n. 11, che non trovavano più corrispondenza nella situazione attuale, determinando la creazione di un nuovo "*bene comune non censibile*", corrispondente al subalterno 12, ancora comprendente anche il sedime della particella n. 590, di proprietà di terzi.
- presentazione di **DOCFA n. PG0028754 del 26/02/2026** riguardante la ridefinizione del b.c.n.c. della particella n. 11 al Catasto Fabbricati; con questa variazione è stato soppresso il subalterno 12 e creato il definitivo subalterno 13, corrispondente al "*bene comune non censibile*" avente estensione e conformazione corrispondente con lo stato attuale ed i titoli di provenienza immobiliare.
- presentazione di **DOCFA n. PG0028755 del 26/02/2026** riguardante la creazione dell'area urbana, al Catasto Fabbricati, corrispondente alla particella n. 590 del foglio n. 1 del Comune di Bettona, questa ultima variazione riguarda specificatamente la particella n. 590, già di proprietà del XXXXXXXXXX

Per completezza si allegano le visure catastali aggiornate, che sostituiscono quelle già fornite come allegato n. 16 alla prima CTU (**All. n. 1 - visure catastali aggiornate**).

2) BANDO DI VENDITA AGGIORNATO:

Si conferma 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, 10 e 13** (quest'ultimo corrisponde alla corte scoperta comune a tutti i subalterni, avente natura di bene comune non censibile); 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] 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 ed un locale che alloggia la strumentazione della pesa a pedana. Gli edifici, nell'ottica del pieno e razionale

sfruttamento edificatorio delle aree, sono stati considerati come destinati alla demolizione, con contestuale bonifica e smaltimento degli eventuali 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

Tanto si doveva in evasione al supplemento di incarico ricevuto.

Perugia, 23/03/2026

Allegati n. 1 e bozza di ordinanza di vendita aggiornata.

perito stimatore
Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

