


Perugia, 24 marzo 2025

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 36/2024


con sede in Bettona (PG), Via Perugia n. 78

Giudice Delegato Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore Dott. Alessio Mancini

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con comunicazione del 13.08.2024 il Dott. Alessio Mancini depositava agli atti la richiesta di nomina del sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Il G.D. Dott.ssa Teresa Giardino, in data 27.08.2024, ha autorizzato quanto richiesto (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: Bettona (PG), Via Perugia n. 78

Partita Iva: [REDACTED]

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **N. 2 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Diritti di piena proprietà di terreni agricoli, ubicati in Comune di Bettona, Località Colle.

Lotto n. 2: Diritti di piena proprietà di locale ad uso fondo, ubicato in Comune di Bettona, Via Assisi.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

*Beni di pertinenza della società [REDACTED]
per la piena proprietà*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da terreni agricoli suddivisi in più corpi poderali, tutti ricadenti in comune di Bettona.

Il primo corpo ha una superficie catastale di m² 4.060 (foglio n. 10, particella n. 94) è ubicato a breve distanza da Via Perugia, presenta giacitura pianeggiante ed al suo interno è presente un'antica torre (Torre del Molinaccio) identificata con una particella catastale autonoma, di proprietà del Comune di Bettona. Allo stato del sopralluogo il terreno si presentava allo stato incolto (Allegato n. 2 – estratto di mappa).

Il secondo corpo ha una superficie catastale di m² 4.100 (foglio n. 16, particella n. 1118) è ubicato in prossimità di Via dell'Acquedotto, presenta giacitura acclive, con pendenze notevoli; sullo stesso sono presenti alcuni esemplari di olivi e per la restante parte ha destinazione colturale a pascolo (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Il terzo corpo ha una superficie catastale di m² 1.770 (foglio n. 16 particella n. 55) è ubicata in prossimità di Via Perugia, presenta giacitura acclive, con forti pendenze, la destinazione colturale è in parte a pascolo ed in parte a bosco; sulla stessa sono presenti alcuni manufatti precari da rimuovere in quanto non autorizzati (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Il quarto corpo, di maggiori dimensioni, ha una superficie catastale complessiva di m² 30.629 (foglio n. 16, particelle nn. 53, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117) è ubicato lungo Via del Colletto, che in posizione sud attraversa il fondo stesso (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Trattasi di terreni con giacitura acclive, in parte con destinazione colturale a pascolo, in parte a oliveto ed in parte tare; gli oliveti nella porzione più a nord si presentano in uno stato generale di abbandono, non essendo state praticate le ordinarie cure colturali da diverso tempo, mentre in migliore condizioni vegetative e di sviluppo sono quelli ricadenti in posizione più a sud.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a m² 40.559.

Di seguito si riporta la destinazione colturale, determinata tramite fotointerpretazione e a seguito del sopralluogo:

- Seminativo m² 3.300;
- Pascolo m² 7.070;
- Pascolo arborato: m² 2.789;
- Incolto improduttivo: m² 1.770;
- Oliveto classe migliore: m² 5.500;
- Oliveto classe peggiore: m² 14.690;
- Pascolo con sovrastanti alcuni esemplari di olivi: m² 4.100;

- Tare: m² 1.340.

Per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica e alle foto aeree allegate (Allegato n. 4 – foto aeree).

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

La particella n. 94 del foglio n. 10 confina con fosso della Torraccia, particella n. 552 catastalmente intestata a Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Idrico), particella n. 95 catastalmente intestata aomissis...., particella n. 144 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 98 catastalmente intestata aomissis....., salvo altri.

La particella n. 55 del foglio n. 16 confina con la particella n. 54 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 1203 catastalmente intestata aomissis....., diramazione strada comunale del Colle III, salvo altri.

La particella n. 1118 del foglio n. 16 confina con particella n. 1248 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 1246 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 1247 catastalmente intestata aomissisparticella n. 1117 catastalmente intestata aomissis....., diramazione strada comunale del Colle III, salvo altri.

Le particelle nn. 53, 110, 111, 117, 105, 108, 109, 114 confinano con Via del Colletto, particella n. 52 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 116 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 118 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 159 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 1113 catastalmente intestata aomissis....., particella n. 723 catastalmente intestata aomissis...., particella n. 107 catastalmente intestata aomissis particella n. 422 catastalmente intestata aomissis....., salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è nella disponibilità del Sig. S....omissis..... in forza di contratto di affitto del 10.05.2024, registrato a Perugia 28.06.2024 al n. 006056 serie 1T. L'affitto decorre dal 01.01.2024 con termine al 31.12.2032; il canone pattuito è pari ad € 300,00 annui (Allegato n. 5).

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Bettona

Foglio 10 - particella 94 – Porzione AA – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m² 4.053 – Reddito Dominicale € 13,20 – Reddito Agrario € 14,65; **Porzione AB** – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie m² 7 – Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,01;

Foglio 16 - particella 53 – Porzione AA – Qualità Pascolo Arb. – Classe U – Superficie m² 147 – Reddito Dominicale € 0,11 – Reddito Agrario € 0,05; **Porzione AB** – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie m² 1.673 – Reddito Dominicale € 5,62 – Reddito Agrario € 6,05;

Foglio 16 - particella 55 – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m² 1.770 – Reddito Dominicale € 5,94 – Reddito Agrario € 6,40;

Foglio 16 - particella 105 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie m² 930 – Reddito Dominicale € 3,36 – Reddito Agrario € 1,92;

Foglio 16 - particella 108 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie m² 340 – Reddito Dominicale € 1,23 – Reddito Agrario € 0,70;

Foglio 16 - particella 109 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m² 3.050 – Reddito Dominicale € 14,96 – Reddito Agrario € 7,88;

Foglio 16 - particella 110 – Porzione AA – Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie m² 5.100 – Reddito Dominicale € 27,66 – Reddito Agrario € 25,02; **Porzione AB** – Qualità Semin. Arbor. – Classe 2 – Superficie m² 10.290 – Reddito Dominicale € 47,83 – Reddito Agrario € 47,83;

Foglio 16 - particella 111 – Porzione AA – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m² 423 – Reddito Dominicale € 1,42 – Reddito Agrario € 1,53; **Porzione AB** – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m² 2.076 – Reddito Dominicale € 10,19 – Reddito Agrario € 5,36;

Foglio 16 - particella 114 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m² 1.760 – Reddito Dominicale € 8,64 – Reddito Agrario € 4,54;

Foglio 16 - particella 117 – Porzione AA – Qualità Bosco Misto – Classe 2 – Superficie m² 729 – Reddito Dominicale € 0,49 – Reddito Agrario € 0,08; **Porzione AB** – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m² 4.111 – Reddito Dominicale € 20,17 – Reddito Agrario € 10,62;

Intestazione catastale:

- F.lli Donati di Donati Pietro e & (CF 00755860541) , con sede in Bettona (PG)

Diritto di: Proprietà per 1/1

(Allegato n. 6 – visure catastali).

Foglio 16 - particella 1118 – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m² 4.100 – Reddito Dominicale € 13,76 – Reddito Agrario € 14,82;

Intestazione catastale:

- F.lli Donati di Donati Pietro & C. (CF 00755860541) , con sede in Bettona (PG)

Diritto di: Proprietà per 1/1

(Allegato n. 7 – visure catastali).

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 26.02.2025 (Allegato n. 8), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 10882 del 01.12.2005: ipoteca legale a favore di So.Ri.T. S.p.A., contro **[REDACTED]** per € 360.478,32 di cui € 180.239,16 per capitale. Pubblico Ufficiale: Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia So.Ri.T. S.p.A. di Foligno, in data 16.11.2005, rep. n. 38935 (gravante su particella 1118 del foglio 16);
- R.P. n. 2728 del 01.04.2006: ipoteca legale a favore di So.Ri.T. S.p.A., contro **[REDACTED]** per € 18.813,96 di cui € 9.406,98 per capitale. Pubblico Ufficiale: Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia So.Ri.T. S.p.A. di Foligno, in data 27.03.2006, rep. n. 42199 (gravante sulle particelle 1118, 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16, particella 94 del foglio 10 e particella 116 sub 15 del foglio 12);
- R.P. n. 7188 del 19.09.2006: ipoteca legale a favore di So.Ri.T. S.p.A., contro **[REDACTED]** per € 68.371,66 di cui € 34.185,83 per capitale. Pubblico Ufficiale: Servizio Riscossione Tributi Concessione della Provincia di Perugia - Foligno, in data 15.09.2006, rep. n. 31146 (gravante sulle particelle 1118, 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16 e particella 116 sub 15 del foglio 12);
- R.P. n. 1034 del 12.02.2008: ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A., contro **[REDACTED]** per € 29.016,94 di cui € 14.508,47 per capitale. Pubblico Ufficiale: Equitalia Perugia S.p.A. di Foligno, in data 08.02.2008, rep. n. 54892 (gravante sulle particelle 1118, 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16, particella 94 del foglio 10 e particella 116 sub 15 del foglio 12);
- R.P. n. 7704 del 28.11.2008: ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A., contro **[REDACTED]** per € 424.853,04 di cui € 212.426,52 per capita-

- le. Pubblico Ufficiale: Equitalia Perugia S.p.A. di Foligno, in data 25.11.2008, rep. n. 59005 (gravante sulle particelle 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16, particella 94 del foglio 10 e particella 116 sub 15 del foglio 12);
- R.P. n. 6818 del 04.11.2009: ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A., contro [REDACTED] per € 19.282,56 di cui € 9.641,28 per capitale. Pubblico Ufficiale: Equitalia Perugia S.p.A. di Foligno, in data 02.11.2008, rep. n. 62742 (gravante sulle particelle 1118, 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16 e particella 116 sub 15 del foglio 12);
 - R.P. n. 3030 del 26.09.2023: ipoteca in rinnovazione a favore di So.Ri.T. S.p.A. (richiedente Agenzia delle Entrate – Riscossione – Perugia), contro [REDACTED] [REDACTED] per € 42.572,92 di cui € 21.286,46 per capitale, come da atto amministrativo a rogito Agenzia delle entrate Riscossione, Notaio in Roma, in data 03.10.2003, rep. n. 10424 (gravante sulle particelle 1118, 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16 e particella 94 del foglio 10);

Per maggiore dettaglio si rimanda alla relazione notarile allegata.

▪ TRASCRIZIONI

- La trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale è in corso.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 9), rilasciato dal Comune di Bettona in data 20.03.2025, i terreni in oggetto sono classificati dal vigente piano regolatore generale come di seguito indicato:

- Foglio 10 - Particella n. 94 e Foglio 16, Particella n. 118 zona “EP – aree agricole di pregio” ;
- Foglio 16 - Particelle nn. 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111 parte, 114 e 117 zona “E – aree agricole”;
- Foglio 16 - Particella n. 111 parte zona “EB – aree boscate”.

PROVENIENZA

Di seguito si riporta la provenienza ventennale, come indicato nella relazione ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, in data 26.02.2025 (Allegato n. 8):

Particella n. 1118 del foglio 16:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti del 10.07.1997, rep. n. 35785, trascritto a Perugia in data 18.07.1997 al n. 11127 di formalità; a favore di [REDACTED] con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà;

Particelle nn. 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16 e particella 94 del foglio 10:

- Atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 13.12.1996, rep. n. 138955, trascritto a Perugia in data 17.02.1997 al n. 2880 di formalità; a favore di F.lli [REDACTED] con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà e controomissiscon sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di trasformazione di società a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 13.12.1996, rep. n. 138955, trascritto a Perugia in data 17.02.1997 al n. 2879 di formalità; a favore di F.lli [REDACTED] e C. con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà e contro [REDACTED] con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di trasferimento sede sociale a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 12.09.1987, rep. n. 39451/7693, trascritto a Perugia in data 24.10.1987 al n. 14015 di formalità; a favore di F.lli Donati S.r.l. con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà e contro F.lli [REDACTED] con sede in Perugia, per l'intera piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 28.04.1984, rep. n. 13625/3860, trascritto a Perugia in data 13.07.1984 al n. 10600 di formalità; a favore di F.lli [REDACTED] con sede in Perugia, per l'intera piena proprietà.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati, inoltre, analizzati i dati forniti dai listini dei valori agricoli Edizioni Exeo. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Terreni

- Seminativo $m^2 3.300 \times \text{€ } m^2 1,00 = \text{€ } 3.300,00$
 - Pascolo $m^2 7.070 \times \text{€ } m^2 0,30 = \text{€ } 2.121,00$
 - Pascolo arborato: $m^2 2.789 \times \text{€ } m^2 0,25 = \text{€ } 697,25$
 - Incolto improduttivo: $m^2 1.770 \times \text{€ } m^2 0,10 = \text{€ } 177,00$
 - Oliveto classe migliore: $m^2 5.500 \times \text{€ } m^2 1,30 = \text{€ } 7.150,00$
 - Oliveto classe peggiore: $m^2 14.690 \times \text{€ } m^2 1,10 = \text{€ } 16.159,00$
 - Pascolo con sovrastanti alcuni esemplari di olivi: $m^2 4.100 \times \text{€ } m^2 0,6 = \text{€ } 2.460,00$
 - Tare: $m^2 1.340 \times \text{€ } m^2 0,05 = \text{€ } 67,00$
- TOTALE € 32.131,25

L'importo arrotondato ad € 32.000,00 (Trentaduemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

LOTTO N. 2

*Beni di pertinenza della società F.lli Donati S.n.c. di Donati Pietro & C.
per la piena proprietà*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un locale ad uso fondo, posto al piano primo sottotrada, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale e commerciale ubicato in Comune di Bettona, Fraz. Passaggio di Bettona, Via Assisi n. 12 (Allegato n. 10 – estratto di mappa).

L'immobile ricade all'interno della zona centrale della frazione e dista circa 4 km dal centro del comune di Bettona.

L'accesso al fabbricato si ha direttamente dalla pubblica via, mentre al fondo si accede tramite la scala condominiale che conduce ad un disimpegno comune.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un unico vano al quale si accede tramite una porta in legno; presenta pavimenti in gres, pareti al grezzo ed è dotato di impianto elettrico su canaletta e impianto idrico.

Si segnala che è presente una botola all'interno della quale è presente una pompa di aspirazione dell'acqua, in caso di allagamento.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,25 circa e la superficie commerciale vendibile è pari a m² 23 circa.

(Allegato n. 11 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni, Allegato n. 12 – planimetria catastale).

Per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con sub. n. 16 catastalmente intestato a*omissis*sub. n. 1 catastalmente B.C.N.C., sub. n. 14 catastalmente intestato a*omissis*....., salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Bettona

- R.P. n. 6818 del 04.11.2009: ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A., contro **[REDACTED]**, per € 19.282,56 di cui € 9.641,28 per capitale. Pubblico Ufficiale: Equitalia Perugia S.p.A. di Foligno, in data 02.11.2008, rep. n. 62742 (gravante sulle particelle 1118, 53, 55, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117 del foglio 16 e particella 116 sub 15 del foglio 12);

Per maggiore dettaglio si rimanda alla relazione notarile allegata.

- TRASCRIZIONI

- La trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale è in corso.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

A seguito delle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Bettona sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia approvata nella seduta del 28.05.1977, prot. n. 2145, pratica n. 106;
- Concessione edilizia in variante n. 3 del 09.01.1982;
- Ordinanza di demolizione di opere interne n. 52/92;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 6898 del 16.10.1997, non ritirata;

Risulta essere stata richiesta agibilità in data 16.10.1997, prot. n. 6899, non ritirata.

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 23.03.2022, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

PROVENIENZA

Di seguito si riporta la provenienza ventennale, come indicato nella relazione ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, in data 26.02.2025 (Allegato n. 8):

- Atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 13.12.1996, rep. n. 138955, trascritto a Perugia in data 17.02.1997 al n. 2880 di formalità; a favore di **[REDACTED]** C. con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà e contro*omissis*..... con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di trasformazione di società a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 13.12.1996, rep. n. 138955, trascritto a Perugia in data 17.02.1997 al n. 2879 di formalità; a favore di*omissis*..... con sede in Bettona (PG), per l'intera piena proprietà e contro **[REDACTED]**, per l'intera piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 30.12.1990, rep. n. 75306/12150, trascritto a Perugia in data 29.01.1991 al n. 2876 di formalità; a favore di [REDACTED] Bettona (PG), per l'intera piena proprietà.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Locale ad uso fondo

23 mq x 200,00 €/mq = 4.600,00 €

L'importo pari ad € 4.600,00 (Quattromilaseicento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 16 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI
- 42 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 24 marzo 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza