TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.13/2014

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile: Bettona (PG)

Tipologia Immobile: Terreno

Estremi catastali: Foglio 11 particella n.726

Proprietà: - OMISSIS - in Liquidazione giudiziale

Liquidatore Rag. Anna Maria Baroni Foligno

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Longetti Marco, nato a Perugia il 02.05.1976, residente in Bettona (PG), Via Torte n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al 4911, è stato incaricato dalla Rag. Baroni Anna Maria quale Liquidatore Giudiziale di cui al concordato preventivo n.13/2014 Tribunale di Spoleto della società - OMISSIS - quale proprietaria del bene, a redigere un giudizio di stima di un terreno di proprio possesso, ubicato in Bettona (PG) oggetto già di valutazione come da giusta perizia di stima redatta in data 01.02.2016 a firma del Geom. Carissimi Fabrizio di Spoleto. Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita, effettuati i dovuti sopralluoghi per acquisire una conoscenza approfondita del bene in oggetto, effettuate le opportune indagini urbanistiche e catastali, lo scrivente espone quanto segue:

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è un terreno, individuato nel Comune di Bettona censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 726 avente una superficie di mq, 5.450, ricadente nel vigente PRG del comune di Bettona in Area P.U.C.

Il Terreno si presenta a forma irregolare, non recintato ed avente accesso mediante la strada Comunale

La zona dove è sito il terreno oggetto di stima è posta all'interno del centro abitato di Bettona nella Frazione Passaggio.

CONFORMITA' CATASTALE

Estremi Catasto Terreni del Comune di Bettona (PG) :

FOGLIO	PART.	CATEGORIA	CONSITENZA
11	726	F/1	5.450

TITOLO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

- diritti di 1/1 di piena proprietà - OMISSIS - p.iva - OMISSIS - atto Notaio Sartore Andrea di Foligno rep.10.576 del 22/10/2007

*****^^*****

DESCRIZIONE URBANISTICA DEL BENE

Il terreno sito in Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, individuato al Catasto dei fabbricati al foglio 11 particella n.726, dal vigente PRG è incluso in area P.U.C., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 29/03/2004 e n. 4 del 26/01/2006, nonché con accordo di programma in data 11/04/2007 modificato con verbale del Collegio di Vigilanza in data 02/02/2010, e proroga termini di cui alla D.G.C. n.49 del 30/07/2021.

Il terreno ricade anche :

"Area a vulnerabilità degli acquiferi classificata elevata" disciplinata dall'art. 32 c. 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G. parte strutturale come sostituito dalla Delibera del C.C. n. 39 del 15/07/2015;

"Ambiti fluviali" (fasce di rispetto fluviale) tutelati ai sensi della lettera c), comma 1, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;

"Area di interesse paesaggistico - fasce di rispetto dei corsi d'acqua" - art. 39 c. 4 lett. b) del PTCP.

la particella nr. 726 del foglio 11 ricade in parte all'interno delle fasce "A", "B" e "C" delimitate dalle curve inviluppo dei limiti delle fasce A, B e C definite rispettivamente negli elaborati del PAI adottato con Del. N. 114 del 5 aprile 2006 (Tav. 11 - Fasce fluviali e zone a rischio) e dello studio realizzato dal Consorzio della Bonificazione Umbra "Mappe di Pericolosità e rischio idraulico nel Bacino del Fiume Topino e del Torrente Marroggia" (elaborato 13N Tav. 4n - Dic. '04), e dello studio idraulico del Torrente Sambro realizzato dal Comune di Bettona. Dati desunti dal CDU rilasciato da comune di Bettona in data 23.02.2026 allegato alla presente.

Come detto tale terreno risulta ricadere in area P.U.C. e risulta avere una volumetria edificatoria pari a mc 11.226 con destinazione residenziale-commerciale-direzionale, la volumetria è stata desunta dalla perizia del Geom. Carissimi e dall'allegato B (stralcio A) della D.G.C. n. 49/2021 allegato alla presente. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione risultano iniziate e lasciate incompiute per la quasi totalità, risulta realizzata la condotta fognaria e parte del fondo della strada di collegamento. Per l'esecuzione di qualsiasi intervento su tale terreno risulta necessario procedere, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, nonché delle opere di messa in sicurezza idraulica, salvo la stipula di una nuova convenzione urbanistica con il comune di Bettona che preveda lo stralcio dei terreni in oggetto dalla restante parte del comparto.

VALUTAZIONE

Criteri di stima e valore del bene

Lo scrivente. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi

conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Bettona, frazioni e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Seguendo un criterio di valutazione si è ritenuto di valutare il bene sia con un valore della per superficie del lotto in metri quadrati che della volumetria con un valore in metri cubi.

Superficie terreno fg.11 part 726	mq. 5.450
Volumetria	mc. 11.226
Valore Unitario Superficie	€/mq. 30
Valore Unitario Volumetria	€/mc.15
Valore 1 (Mq 5.450 x €28)	€ 152.600
Valore 2 (Mc 11.226 x €14)	€ 157.164

Pertanto, con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore di mercato del terreno oggetto di stima è pari a:

VALORE € 157.164 (centocinquantasettemila centosessantaquattro)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Assisi 26.10.2026

Il tecnico incaricato

Geom. Marco Longetti

ALLEGATI:

"A" – Visure Catastali.

"B" Estratto di mappa;

"C" Certificato di destinazione urbanistica

	“D” Stralcio esecutivo PUC Allegato b D.G.C. n. 49/2021	

ALLEGATO A

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/08/2026 Ora: 16.37.21 pag: 1 Fine

Visura n.: T330567/2026

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BETTONA (A832) provincia PERUGIA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di BETTONA (Codice A832) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	726				F/1		5.450m²			VIA TOPINO n. SNC Piano T VARIAZIONE del 06/08/2007 Pratica n. PG0412899 in atti dal 06/08/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10879.1/2007)	

Totale: m² 5.450

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/10/2007 Pubblico ufficiale SARTORE ANDREA Sede FOLIGNO (PG) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19694.1/2007 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/10/2007		

Totale Generale: m² 5.450

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ADOLFO BRAY Vis. tel.

ALLEGATO B



ALLEGATO C

COMUNE DI BETTONA

Provincia di PERUGIA

Area Tecnica 1 e 2

I Borghi più belli d'Italia

Certificato n. 03
del Registro

del 23/02/2026
Pag. 1

Bollo evaso con identificativo n. 01250234533394
del 30/01/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell' Area Tecnica 1 e 2

Vista la richiesta della Rag. Anna Maria Baroni in qualità di Liquidatore Giudiziale della C.F./P. IVA acquisita al prot. 1333 del 06/02/2026;
Visti gli atti d'ufficio;
Visto l'art. 30, commi 2, 3, 4 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380;

CERTIFICA

che sulla base del Piano Regolatore Generale vigente:

- il terreno censito al catasto di questo Comune con la **particella n. 726 del foglio 11**, risulta essere incluso in **"Area P.U.C."** approvato con Accordo di Programma del 11/04/2007 modificato con verbale del Collegio di Vigilanza del 02/02/2010 e proroga dei termini con modifica convenzione di cui alla D.G.C. n. 49 del 30/07/2021.

Si precisa che il terreno come sopra individuato risulta ricadere in:

-" **area a vulnerabilità degli acquiferi classificata elevata**" disciplinata dall'art. 32 c. 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G. parte strutturale come sostituito dalla Delibera del C.C. n. 39 del 15/07/2015;

-"**ambiti fluviali**" (fasce di rispetto fluviale) tutelati ai sensi della lettera c), comma 1, dell'art. 142 del D.Lgs . 42/2004;

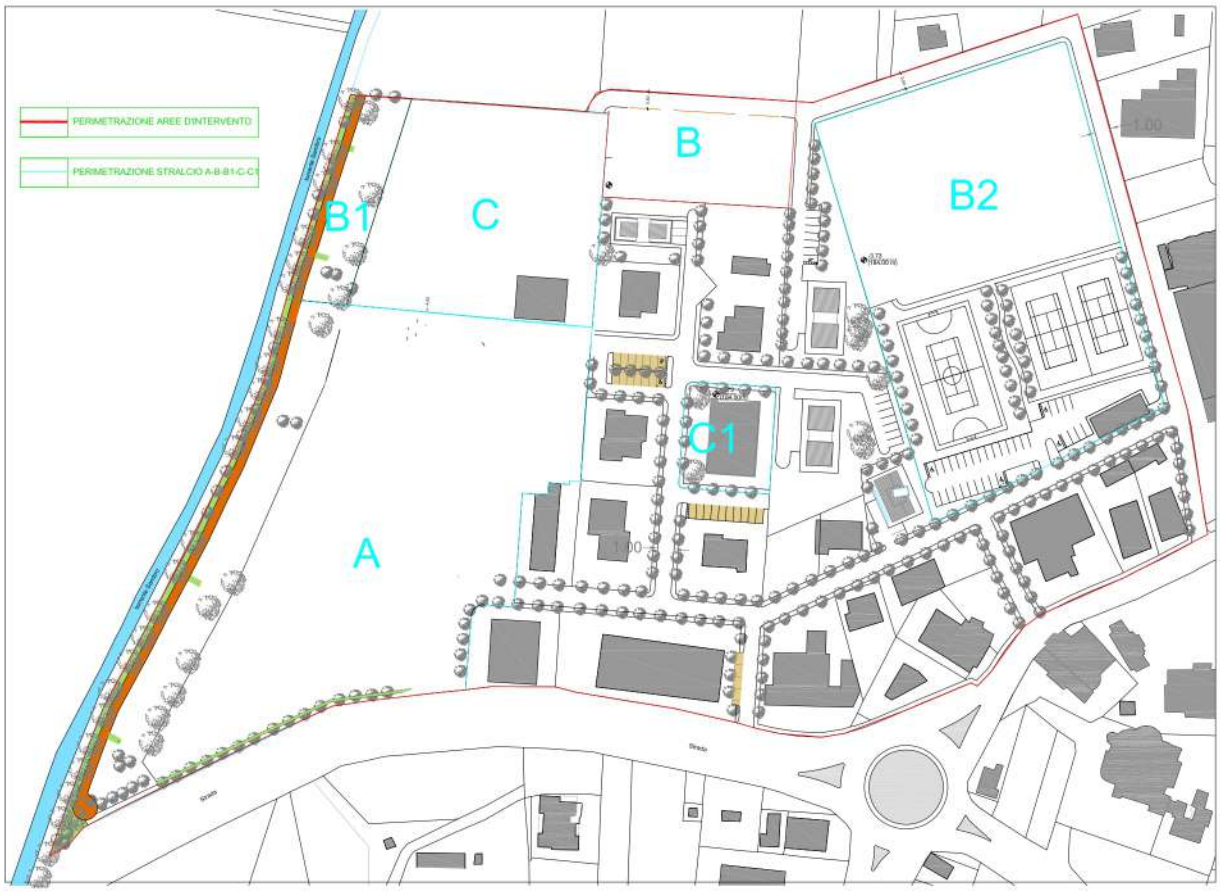
-"**area di interesse paesaggistico-fasce di rispetto dei corsi d'acqua**" - art. 39 c. 4 lett. b) del PTCP.

Si precisa altresì che:

- la **particella nr. 726 del foglio 11** ricade in parte all'interno delle **fasce "A", "B" e "C"** delimitate dalle curve inviluppo dei limiti delle fasce A, B e C definite rispettivamente negli elaborati del PAI adottato con Del. N. 114 del 5 aprile 2006 (Tav. 11-Fasce fluviali e zone a rischio) e dello studio realizzato dal Consorzio della Bonificazione Umbra "Mappe di Pericolosità e rischio idraulico nel Bacino del Fiume Topino e del Torrente Marrroggia" (elaborato 13N – Tav. 4n – Dic. '04), e dello studio idraulico del Torrente Sambro realizzato dal Comune di Bettona.

Il Responsabile dell' Area Tecnica 1 e 2
Geom. Luca Pastorelli

ALLEGATO D



Stralcio	Proprietà	Edifici	Volume
A	C.T. Immobiliare	1 - mc 5.004 7 - mc 11.212,50 8 - mc 9.930 9 - mc 5.915	Tot. - mc 32.061,50
B	Comune di Bettona	2 - mc 10.008	Tot. - mc 10.008
B1	Comune di Bettona CEI Costruzioni	Verde pubblico attrezzato	
B2	Comune di Bettona	Verde pubblico attrezzato	
C		3 - 4 - mc 9.534 8 - mc 1.692 Esistente	Tot. - mc 11.226 + Esistente
C1		5 - mc 5.004	Tot. - mc 5.004 (attuato)

COMUNE di BETTONA

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA
AREE ex SELFIRE ed ex CAMPO SPORTIVO

STRALCI ESECUTIVI

STRALCIO A