



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Terza Sezione Esecuzioni Immobiliari Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 120/2025

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 120/2025

Promossa da:

DO VALUE S.P.A. (PER BCC NPLS 2019 S.R.L.)

nei confronti di:



con sede in 

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. SSA FIORONI Sara

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. PASSERI Sandro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 ecc) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed 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, distinguendoli 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 limitazione 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 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 e 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile in modo da contenere i costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al Giudice Esecuzione di procedere ad effettuare il frazionamento

necessario per formare più lotti 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 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, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc...) 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 via stata affrancazione da 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 annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente consideri a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- **ad individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;**

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno **due fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando se del caso, quella predisposta dal creditore, in particolare, a depositare ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e una copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto pertanto al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.I.);

- **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

Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa FIORONI Sara 4

C.T.U. Geom. Sandro Passeri - Fraz. Gaifana - 06023 - Gualdo Tadino - PG - Tel./fax 0742/810392 - e-mail: sandropas@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. provvedendo altresì alla notifica alle parti, **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati e successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale ed - in caso di particolare gravità -, ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che l'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne 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'art. 569 del codice** a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare ovvero quando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Nello stesso termine di giorni 30 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 dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in fine denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti),
- gli allegati della perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato on indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione)
- **in allegato una ulteriore copia della perizia denominata "Copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti).**

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso ed una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente., contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri Giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico, (con particolare riferimento all'atto di provenienza, e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/1996 n.675 come modificata, autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima entro il 21/03/2026 almeno 30 giorni prima della udienza fissata con il presente provvedimento per il giorno 21/04/2026 ore 12,00.

Avvisa le parti che copia della presente perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile a mezzo telefax o posta ordinaria;

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

Avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati, ritiene corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

In data 23/07/2025, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 23/07/2025, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 28/07/2025 (*Allegato n. 1 – Lettera raccomandata 1 AR per comunicare inizio operazioni peritali*), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente, al proprietario esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/08/2025, alle ore 11.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi.

La lettera raccomandata 1AR è stata consegnata al proprietario destinatario in data 30 luglio 2025 ed è tornata indietro al sottoscritto, la prova di avvenuta consegna con la “Prova di avvenuta Consegna raccomandata 1 AR solo in data 08/08/2025. (Allegato n. 2 – Prova di avvenuta consegna al destinatario della raccomandata 1 AR tornata al sottoscritto).

In data 28 agosto 2025, alle ore 10,55, in Gubbio, in via Beniamino Ubaldi snc, in occasione del primo sopralluogo sul posto per l’inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell’I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Scerna Luca, il sottoscritto constatava che l’immobile risulta non utilizzato in quanto ancora allo stato grezzo.

L’ingresso al locale avveniva senza la presenza del [REDACTED], il quale contattato telefonicamente, dichiarava di essere fuori città per lavoro, ma che ci faceva avere le chiavi per accedere all’interno.

Con le chiavi aprivamo la porta di ingresso, non era presente il proprietario e ci rendevamo subito conto che attualmente **l’unità immobiliare risulta allo stato grezzo e risulta non utilizzata.** (Foto n.12,13,14).

Pertanto, nella data e nell’ora fissata, presso l’immobile pignorato, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali, senza la presenza del [REDACTED], e si prendeva visione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dell’immobile.

Il sottoscritto, effettuava una prima ricognizione per poter prendere visione dello stato dei luoghi, effettuava rilievi e misurazioni ed ampia documentazione fotografica sia dell’interno che dell’esterno.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali firmato dal funzionario dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Scerna Luca, e dal sottoscritto C.T.U. (Allegato n. 2 - Verbale di inizio operazioni peritali con sopralluogo effettuato a Gubbio, in data 28/08/2025).

In tale occasione non è stato possibile accertare il nominativo dell’Amministratore del Condominio, non ci sono né targhe né nessun nominativo nell’ingresso del condominio ed il proprietario contattato telefonicamente, non si ricorda il nome e non abbiamo incontrato nessun condomino per chiedere notizie dell’Amministratore.

La ricerca dell’Amministratore del Condominio, è stata molto laboriosa ed ha richiesto diversi sopralluoghi sul posto e parecchi tentativi prima di scoprire chi fosse l’Amministratore.

A questo primo sopralluogo ne seguirono altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere ulteriori informazioni di carattere particolare.

Raccolte le necessarie informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 3. STATO DEI BENI**
- 4. PROVENIENZE DEI BENI**
- 5. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Pignoramento immobiliare del giorno 30/05/2025 Rep. n. 2341, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Perugia il giorno 07.07.2025, al n. 14165/19244, a favore di "BCC NPLS 2019 S.R.L." con sede legale in Conegliano, (TV) in via Vittorio Alfieri n. 1.

Immobili censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Gubbio**, in via Beniamino Ubaldi, snc (catastalmente via Perugina) alla ditta (*All. n. 4 – Certificato catastale*):

████████████████████, con sede in ██████ **proprietaria per 1/1**

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	226	1474	64	Via Perugina Piano 2°	A/10	1	Vani 5,5	€ 1193,02

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento e della presente perizia estimativa.

IMMOBILE A

In **Comune di Gubbio**, in **via Beniamino Ubaldi, s.n.c.** (catastalmente via Perugina), **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio.

L'unità immobiliare risulta internamente ancora allo stato grezzo, ricompresa all'interno di un complesso edilizio polifunzionale, direzionale e commerciale, (Centro direzionale commerciale I Tigli) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato destinato a garage e parcheggi, situato in zona a destinazione mista, residenziale e commerciale, caratterizzato da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture, posta a breve distanza dal centro storico della città di Gubbio (*Foto n.1,2,3,4*).

E' situata al secondo piano ed ha accesso da un ampio ballatoio comune del complesso edilizio, raggiungibile mediante scale comuni, vani ascensore e scale mobili.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato attuale, non risulta fisicamente separata dall'unità immobiliare confinante, di proprietà della società costruttrice, e catastalmente censita al Foglio 226 part. 1474 sub 66. (*Foto n.6,7,8*), in quanto non è stato ancora realizzato il previsto muro divisorio tra le due unità immobiliari.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti condominiali sui beni comuni, rappresentati dall'ampio ballatoio, dalle scale comuni, da parcheggi, corsie, caldaia, vani ascensore e scale mobili.

L'accesso al complesso immobiliare si ha dalla via Don Giuseppe Diana, parallela di

Via Perugina e traversa di Via Beniamino Ubaldi. La corte circostante il fabbricato è destinata a viabilità interna e parcheggio.

L'edificio presenta due ingressi principali, localizzati nei prospetti Ovest ed Est, che si affacciano sulla corte comune esterna.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato occupato da autorimesse e posti auto ad uso pubblico, accessibile dalla corte comune tramite due rampe.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in c.a. con solai di interpiano in laterocemento ad eccezione di quello sottostrada realizzato in lastre prefabbricate "predalles", la struttura portante della copertura è in legno lamellare e nella parte centrale della galleria comune la copertura è in vetro. (Foto 3,4,5,6).

Le tamponature sono realizzate in blocchi di laterizio, ed esternamente il complesso edilizio si presenta in gran parte intonacato e tinteggiato, mentre le zone d'ingresso sono rifinite con mattoncini a faccia vista in normale stato di manutenzione e conservazione. (Foto n. 1,2,3,4,5,6).

L'intero fabbricato è fornito di ampie vetrate in alluminio (Foto n. 3,4,19).

La porzione del piano terra, è occupata da un ampio spazio comune, ove sono presenti i vani scala ed ascensori che collegano tutti i piani, sono inoltre presenti scale mobili che collegano esclusivamente il piano terra al piano primo.

Il vano scala che collega tutti i piani risulta rifinito con intonaco e colletta e tinteggiato, i gradini sono in marmo, i parapetti dei balconi sono in metallo e vetro. (Foto n. 7,15)

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta ancora allo stato grezzo, essendo priva delle finiture interne e dei principali impianti ad eccezione del bagno in cui si riscontra la predisposizione degli allacci idrici e scarichi. (Foto n. 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18).

In copertura è presente un lucernario, posizionato in maniera diversa da come previsto in progetto. (Foto n. 18).

La porta di ingresso all'unità immobiliare è del tipo blindata (Foto n. 8,9,10,17).

La superficie netta, desunta dall'ultimo titolo edilizio approvato, è pari a mq. 180.05, l'altezza utile interna varia da un massimo di ml. 3,00 ad un minimo di ml. 1,80.

Come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare si presenta internamente allo stato grezzo, infatti restano **da eseguire il completamento della tramezzatura in cartongesso verso il confine con il subalterno 62 ed il muro divisorio di confine con il subalterno 66, gli intonaci interni, il tinteggio, massetto e pavimenti, il completamento del servizio igienico e tutti gli impianti tecnologici** (Foto n. 21,22,23,24).

Internamente alla porzione immobiliare è presente un cumulo di materiale edile di

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia è censita al **N.C.E.U.** nel **Comune di Gubbio**, in via Beniamino Ubaldi, snc (catastalmente via Perugina) alla ditta (*All. n. 4 – Certificato catastale*):

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	226	1474	64	Via Perugina Piano 2°	A/10	1	Vani 5,5	€ 1193,02

La posizione del complesso edilizio risulta ubicata a ridosso del centro storico di Gubbio, cittadina medievale dell'Umbria ed uno dei Comuni più vasti della Regione Umbria ed il settimo in Italia.

Appena oltre le mura romane, si trova il **teatro romano**, risalente al 1° secolo A.C. Costruito tra il 55 ed il 27 A.C. una lapide qui ritrovata, menziona una serie di lavori fatti in epoca augustea da Gneo Satrio Rufo, quatturviro di Gubbio. Scavi e conseguenti opere di recupero e restauro si sono succedute fin dal 1789 ed hanno portato alla luce diversi mosaici di pregevole fattura.

Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa FIORONI Sara 11

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto **della consistenza del bene immobile** oggetto della presente procedura esecutiva, **della sua ubicazione**, della sua caratteristica, della sua natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che lo stesso possa formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita alla pubblica asta, e cioè:

LOTTO N. 1

In **Comune di Gubbio, in via Beniamino Ubaldi, s.n.c.** (catastalmente via Perugia), **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio.

L'unità immobiliare risulta internamente ancora allo stato grezzo, ricompresa all'interno di un complesso edilizio polifunzionale, direzionale e commerciale, (Centro direzionale commerciale I Tigli) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato destinato a garage e parcheggi, situato in zona a destinazione mista, residenziale e commerciale, caratterizzato da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture, posta a breve distanza dal centro storico della città di Gubbio (*Foto n.1,2,3,4*).

E' situata al secondo piano ed ha accesso dal ballatoio comune del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato attuale, non risulta fisicamente separata dall'unità immobiliare confinante, di proprietà della società costruttrice, e catastalmente censita al Foglio 226 part. 1474 sub 66. (*Foto n.6,7,8*), in quanto non è stato ancora realizzato il previsto muro divisorio tra le due unità immobiliari.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti sui beni comuni, rappresentati da parcheggi, ballatoio, caldaia, vani ascensore, scale.

Gli immobili sono censiti al **N.C.E.U.** nel **Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi snc**, (catastalmente via Perugia) alla ditta: (*Allegato n. 4 - Certificato catastale*)

_____, con sede in _____, proprietaria per 1/1,

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	226	1474	64	Via Perugia Piano 2°	A/10	1	Vani 5,5	€ 1193,02

I confinanti sono: _____, ballatoio comune, parti comuni, salvo altri.

3. STATO DEI BENI

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è costituito dai beni precedentemente identificati come “Immobile A”, in particolare:

In Comune di Gubbio, in via Beniamino Ubaldi, s.n.c. (catastralmente via Perugia), diritti di piena proprietà su porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. nel Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi snc, (catastalmente via Perugia) alla ditta (*Allegato n. 4 - Certificato catastale*)

[REDACTED], con sede in [REDACTED] proprietaria per 1/1

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	226	1474	64	Via Perugia Piano 2°	A/10	1	Vani 5,5	€ 1193,02

Unità immobiliare risulta internamente ancora allo stato grezzo, ricompresa all'interno di un complesso edilizio polifunzionale, direzionale e commerciale, (Centro direzionale commerciale I Tigli) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato destinato a garage e parcheggi, situato in zona a destinazione mista, residenziale e commerciale, caratterizzato da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture, posta a breve distanza dal centro storico della città di Gubbio (*Foto n.1,2,3,4*).

E' situata al secondo piano ed ha accesso da un ampio ballatoio comune del complesso edilizio, raggiungibile mediante scale comuni, vani ascensore e scale mobili.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato attuale, non risulta fisicamente separata dall'unità immobiliare confinante, di proprietà della società costruttrice, e catastralmente censita al Foglio 226 part. 1474 sub 66. (*Foto n.6,7,8*), in quanto non è stato ancora realizzato il previsto muro divisorio tra le due unità immobiliari.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti condominiali sui beni comuni, rappresentati dall'ampio ballatoio, dalle scale comuni, da parcheggi, corsie, caldaia, vani ascensore e scale mobili.

La porzione immobiliare con destinazione ufficio, attualmente allo stato grezzo, alla data del sopralluogo effettuato il giorno 28 agosto 2025 **risulta non ultimata e non utilizzata.**

Per i beni oggetto della presente C.T.U., (Lotto n. 1) è stata inoltrata istanza in data 11/09/2025, registrata al numero di protocollo 173109 per richiesta di eventuali contratti di locazione, affitto o comodato d'uso da parte dell'esecutato all'Agenzia Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino (*Allegato n. 17 - Lettera richiesta copia contratti affitto, locazione ecc. Agenzia Entrate Gualdo Tadino*).

Come da lettera risposta dell'Agenzia Entrate di Perugia, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino, del giorno 20/10/2025, registrata al numero di protocollo 173109 **non risultano** alla data odierna, per i beni oggetto della presente CTU, **contratti di affitto, locazione o comodato** d'uso registrati presso l'Ufficio, intestati alla Società [REDACTED], ma risulta un contratto di comodato d'uso gratuito per un altro immobile non oggetto di esecuzione (*Allegato n. 18 – Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia - Direzione provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino in data 20.10.2025*).

Da informazioni acquisite in occasione dei diversi sopralluoghi effettuati per gli immobili situati in **Comune di Gubbio**, via Beniamino Ubaldi snc, **risulta costituito** il condominio denominato "**Condominio I Tigli**", il cui Amministratore è la Dott.ssa [REDACTED]

Il sottoscritto, ha richiesto informazioni all'Amministratore in data 01 settembre 2025 (*Allegato n. 19 - Lettera richiesta informazioni all'Amministratore del Condominio*).

L'Amministratore del Condominio denominato "**Condominio I Tigli – Centro commerciale polifunzionale in via Beniamino Ubaldi**", sito in Gubbio, via Beniamino Ubaldi snc, che comprende l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Gubbio, al foglio 226 con la particella 1474 sub 64, ha dichiarato che è presente il Regolamento di condominio ed ha fornito le seguenti informazioni:

- l'importo annuo fisso delle spese condominiali ordinarie, è di **€ 600,00**;
- non ci sono al momento eventuali spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute;
- ci sono, da parte della proprietà esecutata, **spese condominiali scadute non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data odierna per **€ 1499,16**;
- per questo immobile oggetto di esecuzione, da informazioni assunte, non risultano cause in corso di natura condominiale;
- nel condominio c'è un fallimento in corso, con vendita di immobili,
- per questo immobile non ci sono ad oggi pratiche edilizie di natura condominiale relative a Superbonus 110% o altri bonus edilizi,
- **la quota millesimi di proprietà è di 17,06. quota millesimi ascensore 18,51, quota millesimi scala 18,51.**

(*Allegato n. 20 – Lettera risposta informazioni Amministratore del Condominio in data 24 settembre 2025 ed in data 25 settembre 2025*).

Non risultano diritti demaniali ed i beni non sono gravati da usi civici.

4. PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile individuato al **Lotto 1** è costituito da una porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio, posto al piano secondo in un complesso edilizio situato in **Comune di Gubbio**, ed è pervenuto all'attuale proprietario intestatario, **per i diritti di piena proprietà** con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di mutamento di destinazione, rogito Brugnoli Sara, Notaio in Gubbio del 31/10/2023, numero repertorio n. 4888 (*Allegato n. 13 - Copia atto notarile pubblico di mutamento di destinazione Dr. Brugnoli Sara Notaio in Gubbio del giorno 31/10/2023 numero repertorio 4888*);
- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Raviele Carmen, Notaio in Gubbio del 06/07/2015, numero repertorio n. 2880/1490 (*Allegato n. 14 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Raviele Carmen Notaio in Gubbio del giorno 06/07/2015 numero repertorio 2880/1490*);

Al venditore precedente la proprietà era pervenuta con i seguenti atti di compravendita:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Ruffo Fabrizio, Notaio in Gubbio del 29/07/2008, numero repertorio n. 1128/820/ (*Allegato n. 15 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Ruffo Fabrizio Notaio in Gubbio del giorno 29/07/2008 numero repertorio 1128/820*);
- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Ruffo Fabrizio, Notaio in Gubbio del 21/05/2008, numero repertorio n. 954/698 (*Allegato n. 16 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Ruffo Fabrizio Notaio in Gubbio del giorno 21/05/2008 numero repertorio 954/698*);

5. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 05 febbraio 2026 a carico della [REDACTED], gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni: (*Allegato: Certificati ipocatastali ventennali*):

- Trascrizione a favore del 10/07/2015. Registro particolare 11057 Registro Generale 14759 Pubblico Ufficiale Raviele Carmen. Rep. 2880/1489 del 06/07/2015
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili in Comune di Gubbio.
Soggetto acquirente.
- Iscrizione contro del 10/07/2015 - Registro Particolare 2171 – Reg. Generale 14760. Pubblico Ufficiale Raviele Carmen. Repertorio 2881/1490 del 06/07/2015
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Immobili siti in Gubbio (PG)
Soggetto debitore.
- Trascrizione contro del 06/08/2019 - Registro Particolare 14084 – Reg. Generale 19910. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Perugia. Repertorio 3277 del 15/07/2019
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.
Immobili siti in Gubbio (PG)
- Trascrizione contro del 07/07/2025 - Registro Particolare 14165 – Reg. Generale 19244. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Perugia. Repertorio 2341 del 30/05/2025
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.
Immobili siti in Gubbio (PG)

A nome dei precedenti venditori risultano le seguenti trascrizioni;

- Trascrizione a favore del 01/08/2008 – Reg. Particolare 13202 – Reg. Generale 41851. Pubblico Ufficiale Ruffo Fabrizio – Rep. 1128/820 del 29/07/2008.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Gubbio (PG)
Soggetto acquirente
- Trascrizione contro del 28/05/2008 – R..P. 8814 – Reg. a Gualdo T. 27/05/2009 al n. 1328
Pubblico Ufficiale Ruffo Fabrizio. Repertorio 954/698 del 21/05/2008
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Gubbio (PG).
Soggetto acquirente.

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Per reperire la documentazione autorizzativa degli immobili è stata effettuata richiesta di accesso agli atti per visione pratiche edilizie ed il rilascio degli elaborati grafici allegati ed è stata inoltrata al **Comune di Gubbio** in data 10/08/2025. (*Allegato n. 10 – Istanza Comune di Gubbio per accesso atti e richiesta copie grafici progetti approvati*).

La ricerca delle tante vecchie pratiche edilizie ha richiesto molto tempo e la visione delle stesse con il rilascio delle copie è avvenuta solamente in data 22 agosto 2025 ed in data 28 agosto 2025.

Anche successivamente ai due accessi, si è reso necessario tornare in Comune per approfondire le numerose autorizzazioni edilizie presenti nell'archivio del Comune di Gubbio.

Relativamente alla Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio) per l'immobile identificato al Lotto 1 non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono o sanatoria edilizia.

In dettaglio si elencano i precedenti edilizi relativi al complesso edilizio:

- Autorizzazione edilizia n. 122 del 16/12/2008 per demolizione edificio industriale;
- Permesso a costruire n. 73 del 23/12/2008 per demolizione edificio industriale;
- DIA Prot n. 28851 del 22/07/2009 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e servizi, (*All. n. 11 – Dia Prot. 28851 del 22/07/2009*);
- DIA Prot 1499 del 13/01/2010 per costruzione di un edificio adibito ad attività commerciali, artigianali e servizi, (*All. n. 11(bis) – Dia Prot. 1499 del 13/01/2010*);
- SCIA prot. 11304 del 29/03/2012 per variante, (*All. n. 11/tris – Scia del 29/03/2012*);
- SCIA prot. 34401 del 12/09/2013 per opere in sanatoria (*All. n. 11/quater - Scia del 12/09/2013*);
- Certificato di prevenzione incendi pratica 75511, relativo a tutto il fabbricato.
- Certificato di agibilità n. 215/2013 del 10/12/2013, relativo agli spazi comuni.

Trattandosi di unità immobiliare ancora allo stato grezzo, sarà necessario presentare idoneo titolo edilizio abilitativo per il completamento dei lavori, procedere con il completamento delle opere ed a fine lavori all'accatastamento ed infine richiedere l'agibilità.

Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie rilasciate a nome dell'attuale proprietà.

La verifica della conformità urbanistica è limitata alle sole opere edilizie attualmente presenti, infatti non è ancora stato realizzato il muro divisorio con il confinante subalterno 66, e si segnalano le seguenti incongruenze:

- Il locale antibagno è stato realizzato più grande di quanto indicato in progetto;

- Il locale bagno è stato realizzato più piccolo di quanto indicato in progetto;
- Il lucernario presente in copertura è diversamente posizionato da quanto indicato nel progetto architettonico.

Le difformità sopra elencate dovranno essere regolarizzate ed i costi saranno considerati nella presente valutazione.

L'unità immobiliare con destinazione ufficio, al nuovo catasto edilizio urbano è stata accatastata in data 16.06.2015, come risulta dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale del Territorio. (*Allegato n. 9 – Planimetria N.C.E.U. ufficio al piano secondo*). L'intestazione catastale è corretta.

L'attuale planimetria catastale rappresenta un'unità immobiliare a lavori ultimati mentre ancora oggi il subalterno 64 è internamente allo stato grezzo e non ancora delimitato con il confinante subalterno 66, pertanto catastalmente si dovrebbe procedere con l'aggiornamento del DOCFA telematico che solitamente viene considerato con categoria F3 in corso di costruzione.

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Gubbio e la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio emerge un'importante differenza nella posizione del muro divisorio tra l'unità immobiliare oggetto di perizia e il confinante subalterno 66 e nella posizione della porta di ingresso verso il ballatoio comune.

Considerato inoltre che il previsto muro divisorio tra i subalterni 64 e 66 non è stato ancora realizzato si ritiene corretto considerare, anche ai fini della consistenza dell'unità immobiliare, quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio (*SCIA n. 34401 del 12 settembre 2013*) e non quanto indicato nella planimetria catastale.

Considerate tutte le difformità sopra elencate si stimano a seguire i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare:

- Per la sanatoria urbanistica (antibagno – bagno – lucernario), si stima un costo tra pratica edilizia e sanzione pari ad Euro 2.000,00.
- Per l'aggiornamento catastale, si stima un costo per il DOCFA telematico pari ad Euro 830,00 oltre Euro 70,00 di diritti catastali.

Dalla visione presso il Comune di Gubbio del vigente Piano Regolatore Generale, si evidenzia che l'area su cui è edificato il complesso edilizio è classificata nella parte strutturale come "Città consolidata" e nella parte operativa ricade all'interno della zona ARII36 – Piano attuativo 24. L'area in oggetto non è ricompresa tra quelle soggette a vincolo idrogeologico, paesaggistico e archeologico e storico artistico.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gubbio regolano la zona in esame. (*Allegato n. 13 - Estratto P.R.G. Comune di Gubbio*).

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Il lotto n. 1 è composto dai beni individuati come “Immobile A” in dettaglio:

In **Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi**, snc (catastalmente via Perugia), **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio.

Unità immobiliare risulta internamente ancora allo stato grezzo, ricompresa all'interno di un complesso edilizio polifunzionale, direzionale e commerciale, (Centro direzionale commerciale I Tigli) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato destinato a garage e parcheggi, situato in zona a destinazione mista, residenziale e commerciale, caratterizzato da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture, posta a breve distanza dal centro storico della città di Gubbio (*Foto n.1,2,3,4*).

La superficie netta, desunta dall'ultimo titolo edilizio approvato, è pari a mq. 180.05, l'altezza utile interna varia da un massimo di ml. 3,00 ad un minimo di ml. 1,80.

La superficie lorda, corrispondente alla superficie commerciale, è stimata in 193.00 mq.

8. STIMA DEI BENI

Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Gubbio e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (Valori immobiliari 4° trimestre 2025);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia 4° Trimestre 2025);
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq.) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e

ASTE GIUDIZIARIE

dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi.

LOTTO n. 1

In **Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi**, snc (catastalmente via Perugia), **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio.

La superficie netta, desunta dall'ultimo titolo edilizio approvato, è pari a mq. 180.05, l'altezza utile interna varia da un massimo di ml. 3,00 ad un minimo di ml. 1,80.

La superficie lorda, corrispondente alla superficie commerciale, è stimata in 193.00 mq.

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima:

- valore di stima al mq. della porzione immobiliare **€ 750,00.**

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale del fabbricato per il valore di stima individuato si ha il seguente valore per il fabbricato del **Lotto 1**:

Superficie commerciale **mq. 193,00 x € 750,00 =** **Euro 144.750,00**

Considerato che l'unità immobiliare necessita di sanatoria edilizia e di aggiornare l'accatastamento sono stati individuati i seguenti importi da portare in detrazione al valore di stima.

- Per la sanatoria edilizia dell'unità immobiliare si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad **Euro 2.000,00**,
- Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari ad **Euro 830,00 oltre Euro 70,00 di diritti catastali.**

Considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di **Euro 6.850,00** da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Si riepilogano a seguire i valori di stima e di deprezzamento che portano al valore finale del Lotto 1:

➤ Valore porzione immobiliare al secondo piano	Euro	144.750,00
A detrarre:		
➤ costi per pratica edilizia e sanzione	Euro	- 2.000,00
➤ costi aggiornamento accatastamento	Euro	- 900,00
➤ abbattimento per mancata garanzia da eventuali vizi occulti	Euro	- 6.850,00
VALORE FINALE DEL LOTTO N.1	Euro	135.000,00

9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

LOTTO N. 1

In **Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi**, snc (catastalmente via Perugia), **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare al secondo piano, internamente allo stato grezzo, con destinazione ad uso ufficio.

Unità immobiliare risulta internamente ancora allo stato grezzo, ricompresa all'interno di un complesso edilizio polifunzionale, direzionale e commerciale, (Centro direzionale commerciale I Tigli) sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato destinato a garage e parcheggi, situato in zona a destinazione mista, residenziale e commerciale, caratterizzato da elevata densità edilizia e buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture, posta a breve distanza dal centro storico della città di Gubbio

La superficie netta, desunta dall'ultimo titolo edilizio approvato, è pari a mq. 180.05, l'altezza utile interna varia da un massimo di ml. 3,00 ad un minimo di ml. 1,80. La superficie lorda, corrispondente alla superficie commerciale, è stimata in 193.00 mq.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi snc**, (catastalmente via Perugia) alla ditta (*Allegato n. 4 - Certificato catastale*)

[REDACTED], proprietario per 1/1

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	226	1474	64	Via Perugia Piano 2°	A/10	1	Vani 5,5	€ 1193,02

I confinanti sono: **[REDACTED]**, ballatoio comune, parti comuni, salvo altri.

Alla data odierna agli immobili del **lotto 1** è stato attribuito il valore finale arrotondato di **€ 135.000,00 (eurocentotenticinquemila/00)**.

Lo scrivente tenuto conto della natura e consistenza del bene immobile in oggetto, della sua ubicazione ha ritenuto che lo stesso possa formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata via *e-mail* alla Cancelleria del Tribunale, oltre ad una copia cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ed è già inviata per posta al soggetto debitore, (*Allegato 22 - Attestato di*

Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa FIORONI Sara 22

C.T.U. Geom. Sandro Passeri - Fraz. Gaifana - 06023 - Gualdo Tadino - PG - Tel./fax 0742/810392 - e-mail: sandropas@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consegna perizia al debitore) ed al creditore procedente tramite il suo legale (Allegato 23 - Attestato di consegna perizia al legale creditore procedente).

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Gualdo Tadino, 24 febbraio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico Ufficio

Geom. Sandro Passeri

Firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®