



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

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATI:

1. LETTERA RACCOMANDATA 1 AR IN DATA 28/07/2025 PER COMUNICARE INIZIO OPERAZIONI PERITALI,
2. RICEVUTA RACOMANDATA 1 AR CON PROVA DI AVVENUTA CONSEGNA, TORNATA AL SOTTOSCRITTO,
3. VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOO EFFETTUATO IN DATA 28.08.2025,
4. CERTIFICATI CATASTALI ATTUALE N.C.E.U. – Comune di GUBBIO,
5. CERTIFICATI CATASTALI STORICO N.C.E.U. – Comune di GUBBIO,
6. PLANIMETRIA CATASTALE - FOGLIO 226 – Comune di GUBBIO,
7. ELENCO SUBALTERNI - ELABORATO PLANIMETRICO N.C.E.U. FOGLIO 226 PART. 1474 sub 64,
8. DIMOSTRAZIONE PLANIMETRICA SUBALTERNI FOGLIO 226 PARTICELLA 1474,
9. PLANIMETRIA IMMOBILI N.C.E.U. FOGLIO 226 – PART. 1474 SUB 64 - Comune di GUBBIO,
10. ISTANZA COMUNE GUBBIO IN DATA 10/08/2025 PER ACCESSO ATTI E RICHIESTA COPIE LICENZE
EDILIZIE, CONCESSIONI EDILIZIE, ECC. CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
11. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI, ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA APPROVATA,
(SCIA PROT 11304 DEL 29/03/2012, SCIA PROT. 34401 DEL 12/09/2013 CON RELATIVI GRAFICI
12. ESTRATTO P.R.G. COMUNE DI GUBBIO,
13. COPIA ATTO NOTAIO DOTT.SSA BRUGNONI SARA DEL 31/10/2023 NUMERO REPERTORIO 4888,
14. COPIA ATTO NOTAIO DOTT.SSA CARMEN RAVIELE DEL 06/07/2015, NUMERO REPERTORIO 2880,
15. COPIA ATTO NOTAIO DOTT. RUFFO FABRIZIO DEL 29/07/2008 NUMERO REPERTORIO 1128,
16. COPIA ATTO NOTAIO DOTT. RUFFO FABRIZIO DEL 21/05/2008, NUMERO REPERTORIO 954,
17. LETTERA AGENZIA ENTRATE GUALDO T. PER RICHIESTA COPIA CONTRATTI AFFITTO, LOCAZIONE, ECC.
18. LETTERA AGENZIA ENTRATE GUALDO T. CHE ATTESTA LA NON PRESENZA DI CONTRATTI AFFITTO ECC.
19. LETTERA RICHIESTA INFORMAZIONI AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO,
20. LETETRA RISPOSTA AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO IN DATA 24/09/2024,
21. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI,
22. LETTERA ATTESTATO DI AVVENUTA CONSEGNA PERIZIA AL DEBITORE,
23. ATTESTATO DI AVVENUTA CONSEGNA PERIZIA AL LEGALE CREDITORE PROCEDENTE.

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in 

ALLEGATO n. 1

**LETTERE RACCOMANDATE 1 AR IN DATA 28.07.2025
PER COMUNICARE INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

Spett.le

Pec

Sig.

Raccomandata l AR

e p.c.

Spett.le

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Via A. Biagini, 5

06134 PONTE FELCINO (PG)

Pec ivgumbriaimmobili@pec.it

e p.c.

Pec:

**OGGETTO: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI RELATIVE ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2025
TRIBUNALE DI PERUGIA. Terza Sezione Civile
DO VALUE SPA (PER BCC NPLS 2019 SRL)
nei confronti di**

Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa FIORONI Sara

“””””””

Il sottoscritto **Geom. Sandro Passeri**, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, premesso che:

- in data 22/07/2025, veniva nominato CTU nella Esecuzione Immobiliare in oggetto;
- in data 23/07/2025, il sottoscritto, accettava l'incarico, ed iniziava subito la CTU con la disamina del fascicolo telematico e dei relativi allegati,
- in data 23/07/2025, si recava a Perugia, presso l'Agenzia delle Entrate, e richiedeva ed otteneva la necessaria documentazione tecnica e catastale per individuare gli immobili,
- che 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,
- che in data 28/07/2025, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, comunicava la disponibilità ad effettuare il primo sopralluogo congiuntamente,

Tutto ciò premesso,

comunica che il giorno **28 agosto 2025, alle ore 11,30**, effettuerà un sopralluogo in **Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi, (Via Perugina catastale)**, per procedere all'inizio delle operazioni peritali necessarie allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Al fine di poter riuscire a prendere visione dei luoghi, si prega le SS.VV. di essere presenti e puntuali a tale primo sopralluogo.

Distinti Saluti.

Gualdo Tadino, 28 luglio 2025

IL C.T.U.

(Geom. Sandro Passeri)

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in 

ALLEGATO n. 2

COPIA RICEVUTA RACCOMANDATE 1 A.R. CON PROVA DI
AVVENUTA CONSEGNA, TORNATA AL SOTTOSCRITTO

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1
con prova di consegna

RP

05249871974-9



Mod. 04034D - EP2200A-EP2203A - SL [4] - Fronte Parte 2/4

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Destinatario

Località _____ CAP _____ Provincia _____

Mittente

Località _____ CAP _____ Provincia _____

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata1, disponibile sul sito www.poste.it alla pagina http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf e presso l'ufficio di accettazione che costituisce ai sensi dell'art. 1136 Cod. Civ. la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.

Data 28.07.2015 Firma per esteso del mittente _____

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recupero), 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e risolti), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste), 14.1 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1.

Data 28.07.2015 Firma per esteso del mittente _____

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

Prova di Consegna

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RI TIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
☒ Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita)	☐ Destinatario
☒ Destinatario persona giuridica (1)	☐ Delegato
☐ Curatore fallimentare (2)	
☐ Domiciliatario (3)	NOTE
☐ Familiare convivente (4)	(1) Qualità rivestita dal rappresentante legale
☐ Addetto alla casa (5)	(2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata.
☐ Al servizio del destinatario (6)	(3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio
☐ Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persona abilitate (7)	(4) Padre, moglie, nipote, ecc.
☐ Delegato dal direttore del (8)	(5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere, cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa
	(6) Segretario, dipendente, ecc.
	(7) Via, piazza, corso, ecc.
	(8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione _____

Dall'ufficio postale di _____

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome leggibili)

Data _____

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Analfabeta

Impossibilitato a firmare

Invi multipli ad unico destinatario

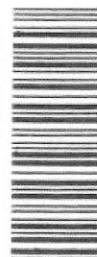
Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1
con prova di consegna

RP

05249871984-1



Mod. 04004D - EP2200A-EP2203A - SL [4] - Fronte Parte 2/4

Destinatario



C.A.P. Località Provincia

Mittente

Cognome Nome e Rag. Sociale
VIA
C.A.P. Località Provincia

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata 1, disponibile sul sito www.poste.it alla pagina http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.

Data Firma per esteso del mittente

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recupilo); 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e risolti); 12 (Obblighi del Cliente); 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste); 14.1 (Modifiche); 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata 1.

Data Firma per esteso del mittente

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sostanziali.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1
con prova di consegna

2A

Prova di Consegna

Mod. 04004D - EP2200A-EP2203A - SL [4] - Fronte Parte 4/4

Da restituire a Destinatario*



C.A.P. Località Provincia

Cognome Nome e Rag. Sociale

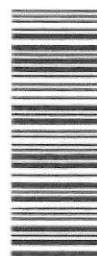
VIA

C.A.P. Località Provincia

* Ricevente dell'invio consegnato

PC

05349871984-2



CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in 

ALLEGATO n. 3

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON
SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 28/08/2025

TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO DEL GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare NRG 120/2025

*promossa da :***DO VALUE SPA (PER BCC NPLS 2019 SRL)***contro*Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FIORONI Sara**

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 28/08/2025

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventotto
del mese di agosto (28/08/2025) alle ore 11,30 in
Comune di Gubbio, via Beniamino Ubaldi snc,

Il sottoscritto **Geom. Sandro Passeri**, nominato
C.T.U. per la valutazione dei beni immobili
oggetto dell'esecuzione immobiliare, previa
comunicazione a mezzo di lettera raccomandata 1AR in
data 28/07/2025, al proprietario esecutato,
effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile
pignorato situato in Comune di Gubbio, Via Beniamino
Ubaldi snc (catastalmente via Perugina).

E' presente il funzionario dell'**Istituto**

Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, Sig. Scerna

Luca, quale Custode Giudiziario.

Nella data e nell'ora fissata, presso l'immobile pignorato, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto C.T.U. e del custode giudiziario I.V.G. Il titolare della Società [REDACTED], Sig.

[REDACTED] mi ha chiamato al telefono per comunicarmi che è fuori [REDACTED] per lavoro fino alla fine di settembre, ma mi ha lasciato le chiavi sulla porta dell'Ufficio in modo da poter effettuare il sopralluogo. Mi ha anche lasciato un suo recapito telefonico dove poterlo contattare per eventuali necessità.

Una volta individuato l'ufficio, le chiavi sulla porta ci consentivano l'ingresso all'unità immobiliare e si poteva effettuare il sopralluogo.

Il sottoscritto, effettuava una prima ricognizione all'interno dell'ufficio per poter prendere visione dello stato dei luoghi, verificava molte dimensioni e le superfici dei singoli vani ed effettuava ampia documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno.

Il sottoscritto, si proponeva nei giorni seguenti di contattare telefonicamente il

proprietario per porre una serie di domande al fine
di poter meglio rispondere al quesito posto.

Questo primo sopralluogo termina alle ore 13,00,
previa sottoscrizione degli intervenuti.

Il Consulente Tecnico Ufficio

Geom. Sandro Passeri

I.V.G.

Il funzionario

Scerna Luca

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 4

CERTIFICATO CATASTALE ATTUALE
N.C.E.U. COMUNE DI GUBBIO

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/08/2025

Dati identificativi: Comune di GUBBIO (E256) (PG)

Foglio 226 Particella 1474 Subalterno 64

Classamento:

Rendita: Euro 1.193,02

Categoria A/10³, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA PERUGINA Piano 2

Dati di superficie: Totale: 131 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 131 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2016 Pratica n. PG0125145 in atti dal 17/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54290.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di GUBBIO (E256) (PG)

Foglio 226 Particella 1474 Subalterno 64

COSTITUZIONE del 27/06/2012 Pratica n. PG0198549
in atti dal 27/06/2012 COSTITUZIONE (n. 5169.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GUBBIO (E256) (PG)

Foglio 226 Particella 1474

> **Indirizzo**

VIA PERUGINA Piano 2

COSTITUZIONE del 27/06/2012 Pratica n. PG0198549
in atti dal 27/06/2012 COSTITUZIONE (n. 5169.1/2012)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2025
Ora: 08:56:57
Numero Pratica: PG0152947/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.193,02**
Categoria **A/10^a**, Classe 1, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2016
Pratica n. PG0125145 in atti dal 17/06/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54290.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **131 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **131 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/06/2015, prot. n. PG0116595

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

[REDACTED]
sede in [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE
SOCIETARIE del 31/10/2023 Pubblico ufficiale
BRUGNONI SARA Repertorio n. [REDACTED] Sede T3R
Registrazione Volume 1T n. [REDACTED] registrato in data
06/11/2023 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI
IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n.
64.1/2023 - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 07/11/2023

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 19269 del 05/08/2025 Tributi speciali: Euro 3,00
Richiedente: passerì sando

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

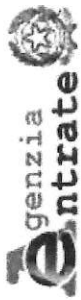
**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 5

**CERTIFICATO CATASTALE STORICO
N.C.E.U. COMUNE DI GUBBIO**



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Data: 23/07/2025 Ora: 12.09.32

Visura n.: T144057

Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di GUBBIO (Codice:E256)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA
	Foglio: 226 Particella: 1474 Sub.: 64

INTESTATO

1				(1) Proprietà 1/1
---	--	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 17/06/2016

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		226	1474	64			A/10	1	5,5 vani	Totale: 131 m ²	Euro 1.193,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2016 Pratica n. PG0125145 in atti dal 17/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54290 1/2016)
Indirizzo				VIA PERUGINA Piano 2								
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni				-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E256 - Foglio 226 - Particella 1474

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		226	1474	64			A/10	1	5,5 vani	Totale: 131 m ²	Euro 1.193,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA PERUGINA Piano 2										
Notifica							Partita		Mod.58		-	



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Data: 23/07/2025 Ora: 12.09.32 Segue
Visura n.: T144057 Pag: 2

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d m 701/94)
-------------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			226	1474	64			A/10	1	5,5 vani		Euro 1.193,02	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/06/2015 Pratica n. PG0116595 in atti dal 16/06/2015 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 44548 1/2015)	
Indirizzo		VIA PERUGINA Piano 2												
Notifica							Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d m 701/94)												

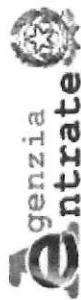
Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		226	1474	64				F/3					
Indirizzo					VIA PERUGINA Piano 2								COSTITUZIONE del 27/06/2012 Pratica n. PG0198549 in atti dal 27/06/2012 COSTITUZIONE (n. 5169 1/2012)
Notifica							Partita		Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2023

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1								(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 31/10/2023 Pubblico ufficiale BRUGNONI SARA Repertorio n. [redacted] Sede T3R Registrazione Volume IT n. [redacted] registrato in data 06/11/2023 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 64 1/2023 - Pratica n. [redacted] in atti dal 07/11/2023							



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Data: 23/07/2025 Ora: 12.09.32

Fine

Visura n.: T144057

Pag: 3

Situazione degli intestati dal 06/07/2015

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/10/2023
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/07/2015 Pubblico ufficiale RAVIELE CARMEN Sede GUBBIO (PG) Repertorio n. 2880 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11057 1/2015 Reparto P1 di PERUGIA in atti dal 10/07/2015		

Situazione degli intestati dal 27/06/2012

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/07/2015
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/06/2012 Pratica n. PG0198549 in atti dal 27/06/2012 COSTITUZIONE (n. 5169 1/2012)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 6

PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO 296 – COMUNE DI GUBBIO

N-27000

E-25800



CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 7

ELENCO SUBALTERNI
N.C.E.U. COMUNE DI GUBBIO – FOGLIO 296 PART. 1474

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GUBBIO		226	1474		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PERUGINA		S1			AUTORIMESSA
2	VIA PERUGINA		S1			AUTORIMESSA
3	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	via don giuseppe diana	SNC	S1			BOX
6	via don giuseppe diana	SNC	S1			BOX
7	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
15	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	VIA PERUGINA		S1			AUTORIMESSA
17	via perugina	SNC	S1			BOX
18	via perugina		S1			AUTORIMESSA
19	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
20	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
21	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
22	via perugina		S1			AUTORIMESSA
23	via perugina		S1			AUTORIMESSA
24	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
25	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
26	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
27	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
28	via perugina		S1			AUTORIMESSA
29	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
30	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
31	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
32	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
33	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
34	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
35	VIA PERUGINA		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

36	VIA PERUGINA		S1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
37	VIA PERUGINA		S1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
38					SOPPRESSO
39	VIA PERUGINA		T		NEGOZIO
40	via perugina		T		NEGOZIO
41	via perugina		T		NEGOZIO
42	VIA PERUGINA		T		NEGOZIO
43	VIA PERUGINA		T		NEGOZIO
44	via perugina		T		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
45	via perugina		T		NEGOZIO
46					SOPPRESSO
47	VIA PERUGINA		T		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
48					SOPPRESSO
49					SOPPRESSO
50	via perugina		1		UFFICIO
51					SOPPRESSO
52	via perugina		1		UFFICIO
53					SOPPRESSO
54	VIA PERUGINA		1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
55					SOPPRESSO
56					SOPPRESSO
57					SOPPRESSO
58					SOPPRESSO
59					SOPPRESSO
60					SOPPRESSO
61					SOPPRESSO
62	VIA PERUGINA		2		UFFICIO
63					SOPPRESSO
64	via perugina		2		UFFICIO
65					SOPPRESSO
66	VIA PERUGINA		2		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
67	VIA PERUGINA		2		UFFICIO
68	VIA PERUGINA		2		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
69	VIA PERUGINA		2		STUDIO MEDICO
70	VIA PERUGINA		2		UFFICIO
71	via perugina		2		STUDIO PRIVATO
72					SOPPRESSO
73					SOPPRESSO
74					SOPPRESSO
75					SOPPRESSO
76	via perugina	SNC	3		STUDIO PRIVATO
77	VIA PERUGINA		3		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
78	via perugina		3		STUDIO PRIVATO
79	VIA PERUGINA		3		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2025
Ora: 09:03:43
Numero Pratica: PG0152950/2025
Pag: 3 - Fine

80	via perugina		3		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
81	VIA PERUGINA		S1-T - 1-2 - 3		SOPPRESSO
82	VIA PERUGINA		S1-T - 1-2 - 3		BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLA PART LLA 1474 AI SUB DA 1 A 99 PARCHEGGIO INTERRATO BALLATOIO E GALLERIA
83	VIA PERUGINA		T		AREA URBANA DI MQ. 1820
84					SOPPRESSO
85					SOPPRESSO
86					SOPPRESSO
87					SOPPRESSO
88	VIA PERUGINA		T		NEGOZIO
89					SOPPRESSO
90					SOPPRESSO
91	VIA PERUGINA		2		UFFICIO
92					SOPPRESSO
93	via perugina	SNC	1		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
94	via perugina		2-3		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
95	VIA PERUGINA	SNC	3		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
96	via perugina	SNC	T		NEGOZIO
97	via perugina	SNC	2		UFFICIO
98	via perugina	SNC	2		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
99	via perugina	SNC	1		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
100	via don giuseppe diana	SNC	T		ATTIVITA' COMMERCIALE

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Richiedente: passeri sandro

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in 

ALLEGATO n. 8

**DIMOSTRAZIONE PLANIMETRICA SUBALTERNI
N.C.E.U. COMUNE DI GUBBIO – FOGLIO 296 PART. 1474**

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da: Chiocci Massimiliano

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Perugia

N. 04564

Comune di Gubbio

Sezione:

Foglio: 227

Particella: 1474

Protocollo n. 9016991

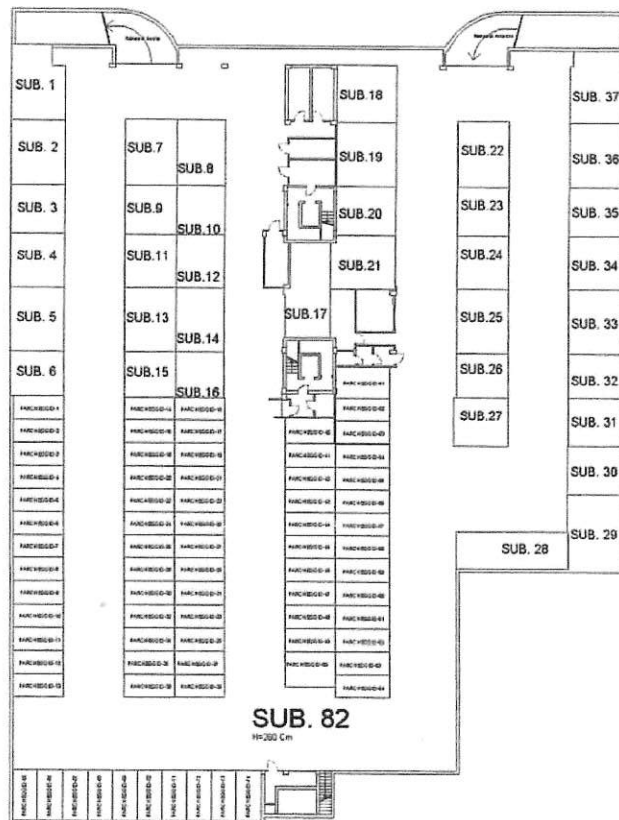
del 19/12/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

del

del

Scala 1 : 500



PIANO 1 SOTTOSTRADA



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Chiocci Massimiliano

Isoritto all'albo: Geometri

Prov. Perugia

N. 04564

Comune di Gubbio

Sezione: Foglio: 227

Particella: 1474

Protocollo n. PG0166951

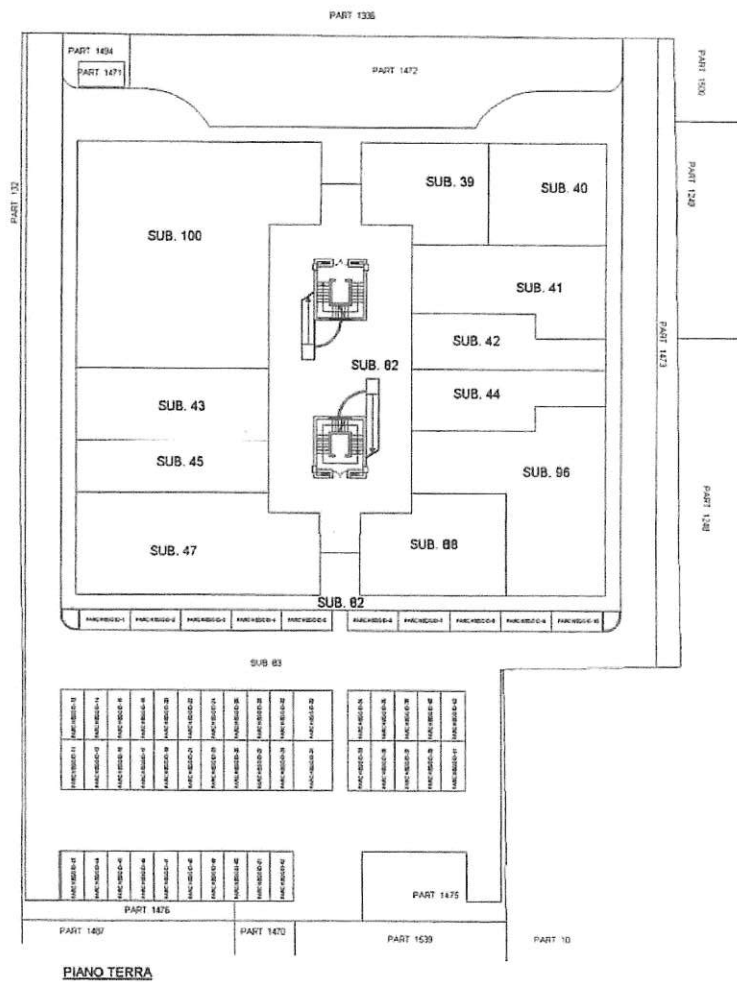
2021/21/61 TOP

Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n.

Top

Scale 1 : 500

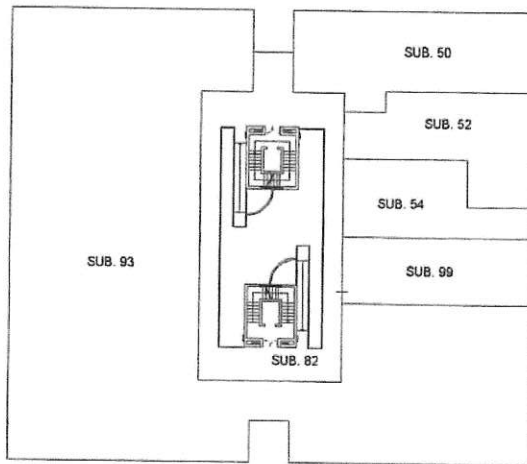


PIANO TERRA

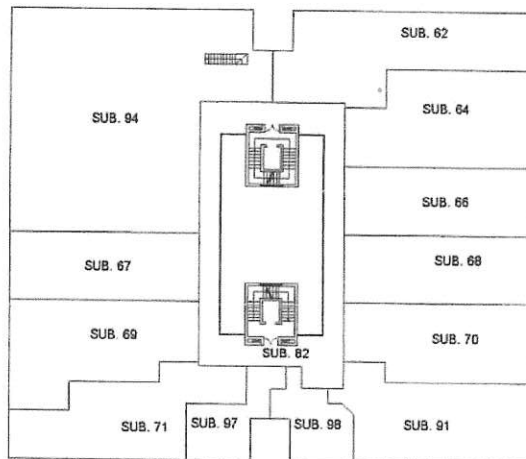


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Chiocci Massimiliano		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Perugia		N. 04564	
	Comune di Gubbio		Sezione: Foglio: 227		Particella: 1474		Protocollo n. PG0166951 del 19/12/2022	
	Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500	

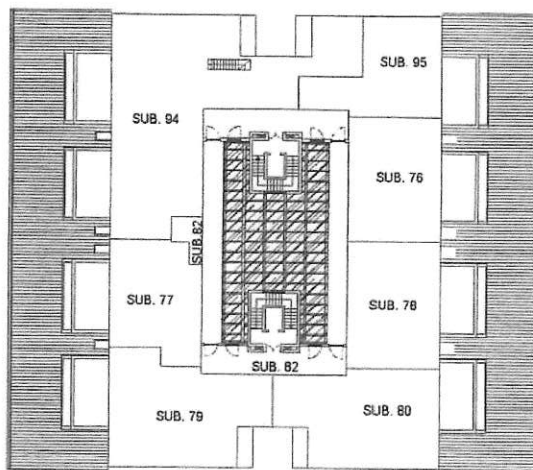
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Perugia



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in 

ALLEGATO n. 9

PLANIMETRIA IMMOBILE
COMUNE DI GUBBIO – FOGLIO 296 PART. 1474 SUB 64

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0116595 del 16/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gubbio

Via Perugina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 226

Particella: 1474

Subalterno: 64

Compilata da:

Martelli Roberto

Iscritto all'albo:

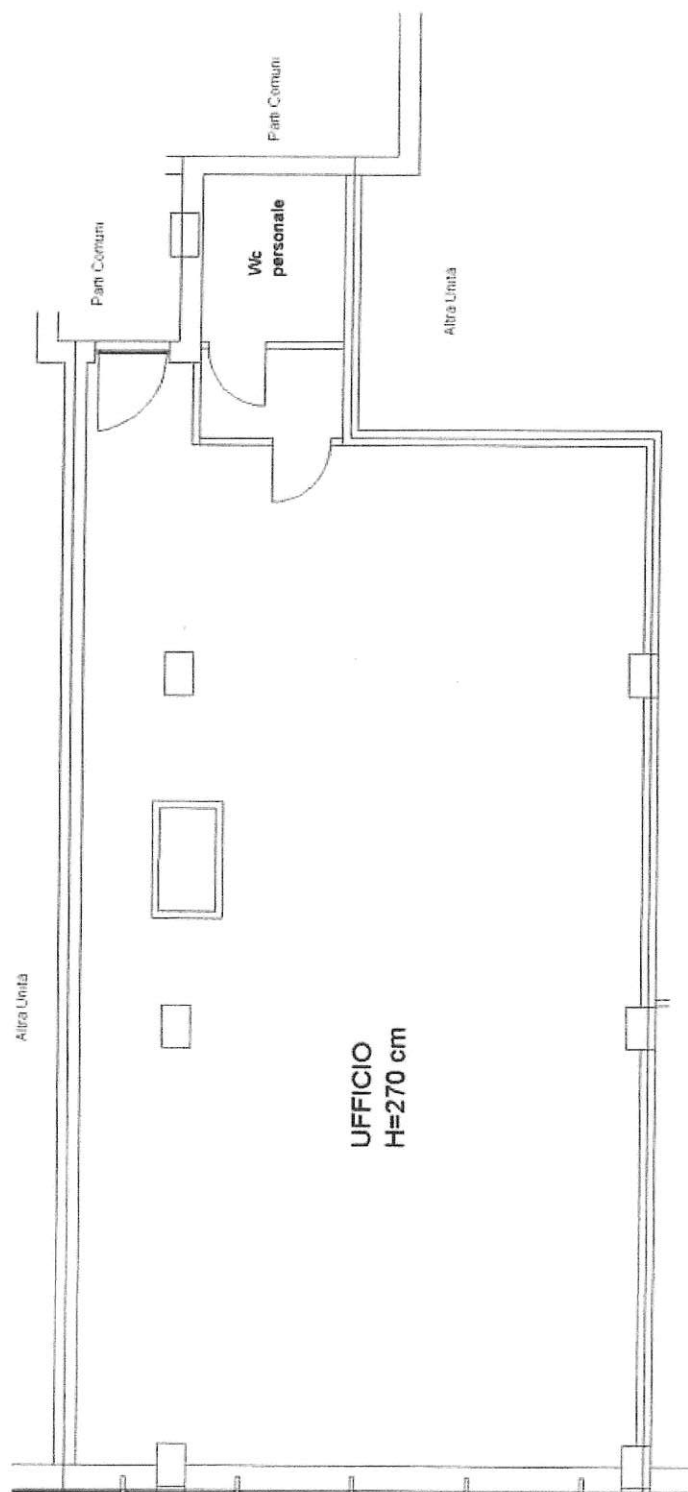
Geometri

Prov. Perugia

N. 4725

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 05/08/2025 - Comune di GUBBIO (PG0152948) - c. Foglio 226 Particella 1474 Subalterno 64 a
 VIA PERUGINA Piano 2

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in 

ALLEGATO n. 10

**ISTANZA COMUNE DI GUBBIO PER ACCESSO ATTI
E RICHIESTA PRECEDENTI EDILIZI**

Al Comune di Gubbio
Settore Territorio e Ambiente
Servizio S.U.A.P.E.
Via Gabrielli n. 24/b Gubbio - 06024 (Pg)
comune.gubbio@postacert.umbria.it

**RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI
PRATICHE EDILIZIE**

(Legge 7 agosto 1990 n. 241 ss.mm.ii. - DPR 12 aprile 2006 n.184)
Dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000

Dati del Richiedente:

Cognome e Nome : **Geom. Passeri Sandro (nominato C.T.U. dal Tribunale di Perugia)**
c.f. : PSS SDR 55D23 F911G residente in: Gualdo Tadino Prov. PG
via frazione Gaifana , n.35 C.A.P. 06023
e-mail : sandropas@libero.it Pec: sandro.passeri@geopec.it
Tel/Cell. 0742/810392 – 338/6066763

DICHIARA:

In qualità di: (selezionare ciò che interessa):

☐ Proprietario / Comproprietario / Usufruttuario;	☐ Amministratore di condominio
☐ Tecnico incaricato	☐ Confinante
☐ Tecnico incaricato dal confinante	☐ Affittuario
☒ C.T.U. * allegare incarico Tribunale	☐ Agenzia immobiliare
☐ Altro – Specificare:	

Consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, è punito ai sensi del Codice Penale, e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del d.P.R. 445/2000;

CHIEDE

☐ l'esame;
☒ l'esame con l'estrazione di copia in carta libera o su supporto di memoria;
☐ l'esame e la trasmissione all'indirizzo PEC /e-mail;
☐ l'esame e l'estrazione di copia autentica in bollo;
delle seguenti pratiche edilizie (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, PDC, DIA, SCIA, Manutenzione Ord/Straord. Condonò, Agibilità, Autorizzazione paesaggistica, Ordinanze post Sisma 1984) *individuare gli estremi: numero/anno.

PC 273/2008 del 23.12.2008, preceduto da autorizzazione n. 122/2008 in data 16/12/2008,
DIA 22/07/2009 PROT. 28851.DIA 03/11/2009 PROT.N. 42670, DIA 12/01/2010 PROT N. 1499, SCIA A SANTORIA
29/03/2012 PROT N. 11304, SCIA IN SANATORIA 11/09/2013 PROT N. 34401
Certificato di agibilità in data 26 febbraio 2013 prot. 9109,
Eventuali pratiche di condono edilizio
NCEU FOGLIO 226 PART. 1474 sub 64
Prop.: [REDAZIONE]

PER IL SEGUENTE MOTIVO

Redazione CTU

*si ricorda che il richiedente deve avere un interesse, diretto concreto e attuale ai sensi del comma 1, lett. b) dell'art. 22 della legge 7/8/1990 n. 241.

Informativa sulla privacy ai sensi del REGOLAMENTO UE 2016/679

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), si informa che i dati da Lei forniti saranno utilizzati per lo svolgimento dell'istruttoria relativa all'istanza e saranno trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, esclusivamente dagli addetti agli uffici competenti in relazione ai dati/documenti/informazioni richiesti. I dati da Lei forniti potranno essere comunicati ai soggetti istituzionali nei soli casi previsti dalle disposizioni di legge o di regolamento, o a terzi interessati nel rispetto della normativa disciplinante l'accesso. Soggetto designato per il trattamento dei dati è il dirigente competente in relazione ai dati/documenti/informazioni richiesti. I suoi dati saranno trattati per il tempo stabilito dalla normativa nazionale, e Lei ha il diritto di accedere ai suoi dati personali e di ottenere la rettifica degli stessi nonché di rivolgersi all'autorità Garante per proporre reclamo. Troverà un'informativa completa ed aggiornata all'indirizzo: <https://www.comune.gubbio.pg.it/privacy-policy/>

Gubbio, 25 luglio 2025

(*allegare copia di un documento in corso di validità del richiedente)

 Firma del richiedente

DELEGO AL RITIRO DEI DOCUMENTI OGGETTO DI RICHIESTA:

Cognome:	Nome:
c.f. :	Residente in:
Prov.	via/p.za nc,
C.A.P.	
e-mail	Pec:
Tel/Cell	

(* allegare copia di un documento in corso di validità del delegato)

Consenso al trattamento dei dati personali - Art. 23, d.lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali"

Il/i sottoscritto/i dichiara/no di avere ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003, ed autorizzano ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 196/2003, il SUAPE del Comune di Gubbio, al trattamento dei propri dati personali nell'ambito del procedimento per il quale viene presentata la presente istanza.

Gubbio,

Firma del delegato

SI AUTORIZZA:

Il Dirigente / La P.O.

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in 

ALLEGATO n. 11

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONCESSIONI EDILIZIE
COMUNE DI GUBBIO

COMUNE DI GUBBIO
Allegato alla S.C.I.A.

Prot. n. 1134 del 9 MAR 2012

Progetto: Variante alla D.I.A. del 13.01.2010 prot.n.°1499 relativo alla
Costruzione di un centro commerciale, artigianale e di servizi.

Oggetto: Planimetrie piani interrato, terra, primo,
secondo e terzo.

Tav:

1

Committente:

Scala:

1:200

Ubicazione: Via Perugina
Comune di Gubbio (PG)
Foglio n.°226 Part. n.°127-128-129

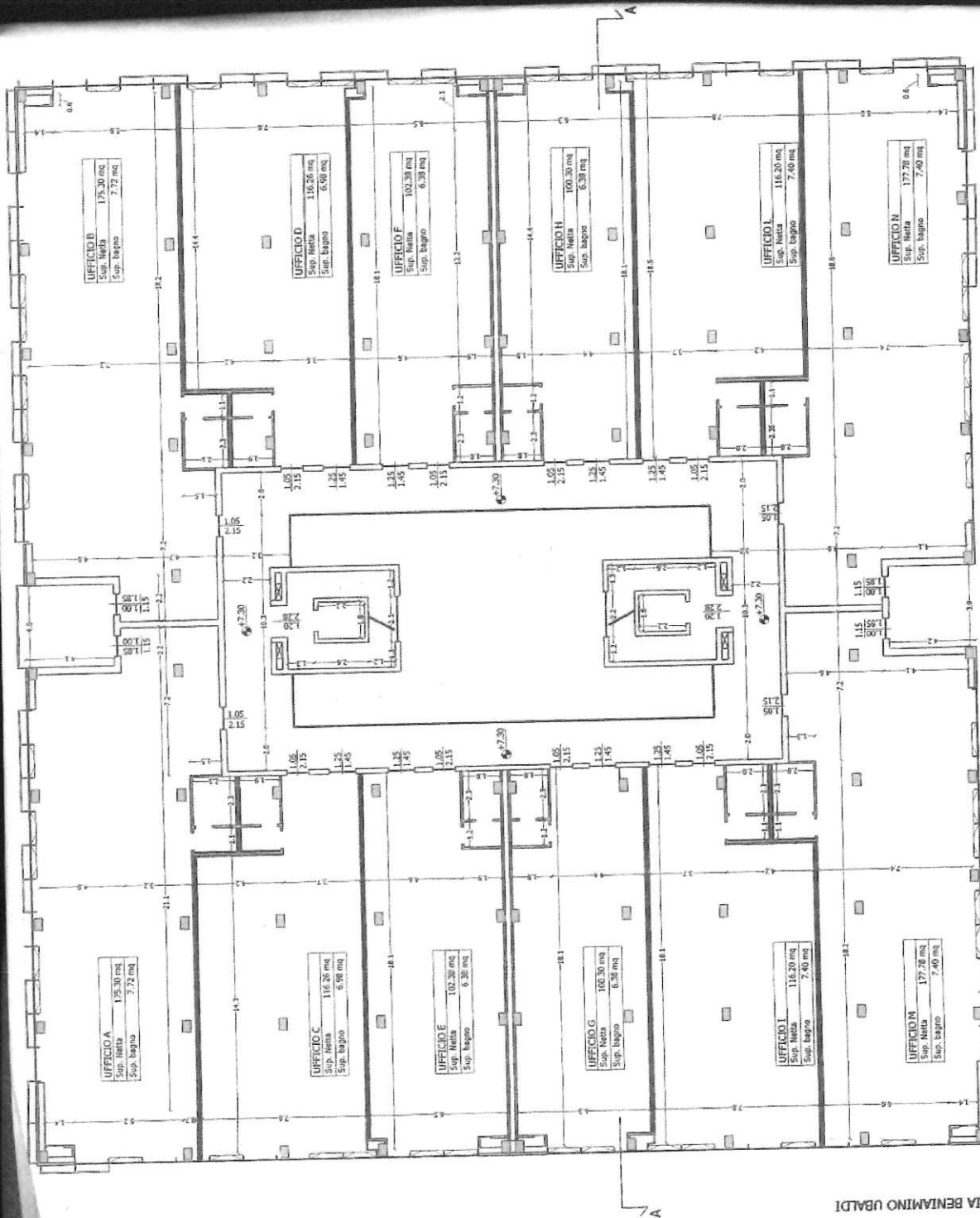
Data:

Novem. 2011

Progettista Architettonico

Direttore dei Lavori

Riservato agli uffici:



VIA BENIAMINO UBALDI

PIANO SECONDO



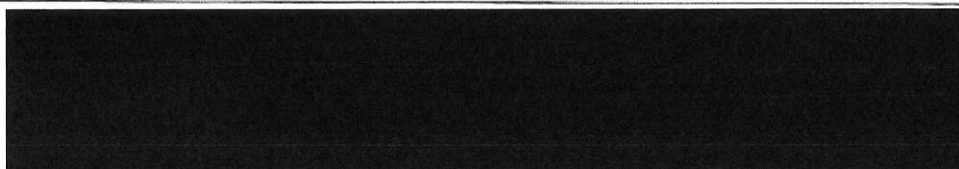
Progetto: Variante alla SCIA Prot. 11304 del 29-03-2012 relativo alla
Costruzione di un centro commerciale, artigianale e di servizi.

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso in sanatoria
dei locali SUB 44-45-47 e suddivisione con
tramezzature interne degli altri locali presso il
centro polifunzionale I TIGLI
STATO DI PROGETTO

Tav:

2

Committente:



Ubicazione: Via Perugina
Comune di Gubbio (PG)
Foglio n.226 Part. n.1474 sub 44-45-47

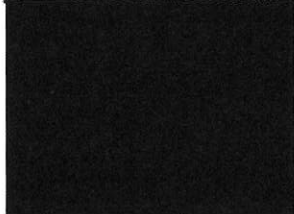
Scala:

1:200

Data:

Settembre 2013

Progettista Architettonico



Direttore dei Lavori

Riservato agli uffici:

344

SEL 215

VIA BENIAMINO UBALDI

LEGENDA:



locale con agibilità rilasciata



locale SUB 44 oggetto di sanatoria



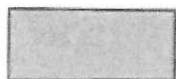
locale SUB 47 oggetto di sanatoria



locale SUB 45 oggetto di sanatoria



locali oggetto di Cambio di
Destinazione d'uso



locali oggetto di Cambio di
Destinazione d'uso

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 12

**ESTRATTO P.R.G.
COMUNE DI GUBBIO**

Scala 1:2000

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 13

ATTO NOTAIO DOTT.SSA BRUGNONI SARA
DEL 31/10/2023 NUMERO REPERTORIO 4888



Sara Brugnoli
NOTAIO

**CESSIONE DI QUOTA
E CONSEGUENTE MODIFICA DI PATTI SOCIALI DI S.N.C.
TRA**

-1) [redacted]
[redacted]
[redacted] di seguito anche parte cedente;

-2) [redacted]
[redacted]
[redacted] di seguito anche parte cessionaria.

Le parti

PREMETTONO

- che [redacted] e [redacted] sono gli unici soci della società [redacted], con sede [redacted], capitale sociale euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), iscritta presso il registro delle Imprese dell'Umbria al numero, codice fiscale e partita iva [redacted]
- che i predetti soci partecipano all'indicata società nelle seguenti rispettive misure:
 - [redacted] per una quota di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);
 - [redacted] per una quota di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);
- che è intenzione del signor [redacted] cedere la propria quota di partecipazione sociale al signor [redacted]
- che, conseguentemente, sarà necessario variare il testo degli articoli 1, 4 e 6 dell'atto costitutivo.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

CONVENGONO

- Articolo 1 - CONSENSO E OGGETTO

[redacted]

CEDE

a [redacted]

CHE ACQUISTA

la piena proprietà della quota di partecipazione dallo stesso vantata nella indicata società [redacted]

[redacted] pari a nominali 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) per il **prezzo** convenuto in complessivi Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) pari al valore nominale della quota medesima.

La parte cessionaria dichiara che il predetto prezzo di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) viene pagato a mezzo denaro contante.

Stante l'avvenuto integrale pagamento, la parte cedente rilascia alla parte cessionaria ampia e finale quietanza liberatoria.

In conseguenza della cessione di cui sopra il signor [redacted] dichiara di dismettere, come dismette, la carica di

Registrato a PERUGIA
in data 06/11/2023
al n. 23615
serie 1T
euro 200,00

Iscritto nel
REGISTRO IMPRESE
di L'UMBRIA
in 08/11/2023
al n. 02705800544
Rea n. PG-235956
Prot. n. 68973/2023

amministratore.

- Articolo 2 - COMPAGINE SOCIALE

La distribuzione del capitale sociale, tenuto conto della cessione di cui sopra, risulta essere, allo stato, la seguente:

SOCIO	QUOTA DI PARTECIPAZIONE	%
████████████████████	Euro 3.000,00	100
TOTALE	Euro 3.000,00	100.

A seguito della cessione come sopra effettuata, il capitale sociale della Società in oggetto risulta ora appartenere interamente al socio ██████████, il quale si riserva di ricostituire la pluralità dei soci nei termini di legge.

- Articolo 3 - GARANZIE E POSSESSO

Il cedente dichiara che la partecipazione sociale ceduta è di sua piena ed esclusiva proprietà ed in libera sua disponibilità, che la stessa non è stata prima d'ora ceduta o data in pegno e che non è colpita da sequestri, pignoramenti o vincoli di sorta. La parte cedente, inoltre, non offre alcuna garanzia alla parte cessionaria in relazione alla consistenza patrimoniale della Società ██████████, dichiarando la suddetta parte cessionaria di aver effettuato i necessari accertamenti in merito.

La parte cedente si obbliga a sottoscrivere tutti i documenti necessari e ad effettuare le comunicazioni prescritte dalla legge.

Le parti convengono espressamente che nei rapporti interni tra cedente e cessionario tutte le obbligazioni sociali sorte sino alla data odierna rimangono a esclusivo carico della parte cessionaria, ██████████, che espressamente le assume.

La parte cedente dichiara di essere edotta che, per effetto della presente cessione, non si estinguono eventuali garanzie personali prestate per debiti sociali, ma all'uopo la parte cessionaria, ██████████ si obbliga a ottenere l'integrale liberazione della parte cedente da ogni obbligazione assunta dal medesimo nei confronti di ICCREA Banca Impresa Spa del 9 luglio 2015 e a favore di Banco Desio e della Brianza spa (già Banca Popolare di Spoleto spa) rilasciata da ██████████

██████████ e dai genitori ██████████ e ██████████ relative al mutuo 108830, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data odierna.

Il possesso della quota è conseguito dall'acquirente in questo momento.

- Articolo 4 - RAPPORTI PREGRESSI

Il cedente dà atto al cessionario che da oggi non vanta più alcun diritto nell'indicata società relativamente alla quota venduta, specie per quanto riguarda utili non riscossi, finanziamenti o versamenti in conto aumento capitale, ad eccezione degli emolumenti dovuti per l'opera prestata nei mesi di settembre e ottobre che dovranno essere corrisposti a favore del signor ██████████ entro e non oltre il 15 dicembre 2023.

- Articolo 5 - CONSEQUENTI MODIFICHE DELL'ATTO COSTITUTIVO

In conseguenza dell'intervenuta cessione viene variato il testo degli articoli 1 e 4, 6 dell'atto costitutivo della indicata società, nel modo seguente:

"1) E' corrente con il signor [REDACTED] una società in nome collettivo sotto la ragione sociale [REDACTED]

"4) Il capitale sociale è fissato in Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) ed appartiene interamente all'unico socio [REDACTED]

Il socio potrà effettuare finanziamenti anche infruttiferi, a favore della Società, nel rispetto delle norme vigenti, e se a fondo perduto o in conto aumento capitale.

"6) La gestione della Società spetta al socio [REDACTED] il quale potrà compiere tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, essendo, altresì, investito della firma sociale e della rappresentanza legale della Società di fronte ai terzi ed in giudizio.

Lo stesso potrà compiere tutti gli atti che riterrà opportuni per il raggiungimento dello scopo sociale, nessuno escluso od eccettuato.

L'amministratore potrà altresì conferire procure speciali ed institorie sia al socio che ad estranei.

All'amministratore potrà essere attribuito dai soci un emolumento annuo e in caso di cessazione dell'incarico, un'indennità di fine rapporto".

- Articolo 6 - SPESE

Le spese del presente atto cedono a carico della società.

- Articolo 7 - PRECISAZIONI

Restano invariati tutti gli altri patti sociali.

Ai fini della voltura catastale, e della trascrizione con funzione di pubblicità notizia, le parti dichiarano che fanno parte del patrimonio della società i seguenti beni:

= diritto di piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Gubbio alla [REDACTED] distinti

al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **GUBBIO** al

*** FOGLIO 226, PARTICELLA 1474, SUBALTERNO 64**, via Perugina piano 2, cat. **A/10**, classe 1, cons.5,50 vani , sup. cat. totale 131 mq., rendita euro **1193,02**;

[REDACTED]

e il seguente bene mobile registrato:

[REDACTED]

L'amministratore della società, sulla base della presente, sono autorizzati ad eseguire e a fare eseguire presso le amministrazioni pubbliche e private e presso tutti gli uffici

competenti, con esonero da qualsiasi responsabilità per i Funzionari competenti, tutte le prescritte, conseguenti, necessarie o soltanto opportune registrazioni, annotazioni, vulture e comunicazioni. Si autorizza la trascrizione per le finalità indicate, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Perugia e del PRA competente da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Gubbio, 31 ottobre 2023

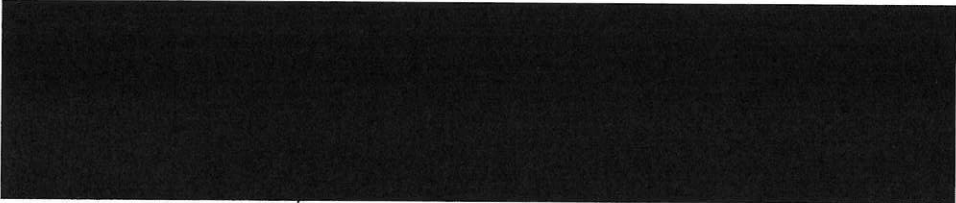

Repertorio n. 4588

Raccolta n. 3067

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritta Dott.ssa **SARA BRUGNONI**, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Perugia, residente in Gubbio con studio alla Via Don Giuseppe Diana n. 23, che i signori:



cittadini italiani, delle cui identità personali, io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro firme in calce all'atto che precede (da me notaio letto ai contraenti).

In Gubbio, nel mio studio alla Via Don Giuseppe Diana, il giorno trentuno ottobre duemilaventitrè (**31.10.2023**), alle ore sedici e cinquanta minuti.

F.to Sara BRUGNONI Notaio (segue impronta sigillo)

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 14

ATTIO NIOTAIO DOTT.SSA CARMEN RAVIELE
DEL 06/07/2015 NUMERO REPERTORIO 2880

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno sei del mese di luglio
in Gubbio (PG), nel mio studio alla Via Beniamino Ubaldi n. 5

6 luglio 2015

Innanzi a me **dott.ssa Carmen Raviele**, Notaio residente in
Gubbio (PG), iscritto nel Ruolo del Collegio del Distretto
Notarile di Perugia

SONO PRESENTI:

- PARTE VENDITRICE -

[redacted] domici-
liato per la carica presso la sottoindicata sede sociale, il
quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e le-
gale rappresentante della società a responsabilità limitata

[redacted] Capitale sociale Euro ventimila virgola zero
(20.000,00) interamente versato, iscritta al Registro delle
Imprese di PERUGIA [redacted] P.Iva

[redacted], al
presente atto autorizzato in virtù dei poteri allo stesso
conferiti dal vigente statuto sociale nonché dalla Delibera
del Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2009 il cui
verbale, in estratto autentico per me Notaio, in data 27
settembre 2012 rep.n.1285 trovasi allegato sotto la lettera
"A" a precedente atto di compravendita a mio rogito in data 27
settembre 2012 rep.n.1287/792, registrato a Perugia in data 28
settembre 2012 al n.20435 ed ivi trascritto in data 1° ottobre
2012 al n.16066 R.P., e dalla delibera dell'Assemblea in data
2 luglio 2015;

- PARTE ACQUIRENTE -

[redacted]
entrambi domiciliati per la carica presso la sottoindicata
sede sociale, i quali intervengono al presente atto non in
proprio ma nella loro qualità di unici soci nonché unici am-
ministratori e legali rappresentanti della società in nome
collettivo

[redacted]
virgola zero (3.000,00) interamente versato iscritta al Re-
gistro delle Imprese di [redacted] cod.fi-
sc. [redacted], Repertorio Economico Am-
ministrativo [redacted] dell'albo arti-
giani, al presente atto autorizzati in virtù dei poteri agli
stessi conferiti dai vigenti patti sociali.

Dell'identità personale, qualifica e poteri delle costituite
parti io, Notaio sono certo. Le stesse convengono e stipulano
quanto segue.

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di PERUGIA
il 09/07/2015
al n. 13488
Serie 1T
€. 200,00

TRASCRITTO
a PERUGIA
in data 10/07/2015
ai N.ri 14759/11057
con €. 90,00

ART.1 - CONSENSO E OGGETTO

La società [REDACTED] come rappresentata, vende alla società [REDACTED] che, come rappresentata, accetta ed acquista, la **piena proprietà** della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato di maggiore consistenza con circostante corte pertinenziale sito in **Gubbio (PG)**, Via Beniamino Ubaldi (catastalmente Via Perugina) e precisamente:

- porzione immobiliare al piano secondo adibita ad ufficio con wc personale, confinante con altra proprietà della società venditrice da più lati, beni comuni da più lati, salvo altri, e così riportata in **Catasto Fabbricati**:

foglio 226, particella 1474, subalterno 64, piano 2, categoria A10, classe 1, vani cinque virgola cinque (5,5), R.C.E. 1.193,02, derivante da costituzione n.5169 del 27 giugno 2012 e successiva variazione per ultimazione di fabbricato n.44548 del 16 giugno 2015, correttamente in ditta alla società venditrice.

L'area di sedime dell'intero fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto e della corte circostante è identificata in **Catasto Terreni foglio 226, particella 1474**, ente urbano di are quarantasei (46) e centiare zero (00).

Le parti precisano che il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite in oggetto è stato edificato a propria cura e spese dalla società venditrice sull'area di risulta derivante dalla demolizione del fabbricato con corte circostante sito in Gubbio, Via Perugina, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 226 con la particella 128, subalterni 1, 2 e 3, derivanti dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 (con area di sedime identificata in Catasto Terreni, Foglio 226, particella 127, ente urbano esteso are diciotto (18) e centiare novanta (90), particella 128, ente urbano esteso are diciassette (17) e centiare trenta (30), e particella 129, ente urbano esteso are quarantaquattro (44) e centiare ottanta (80), tutti derivanti dall'impianto meccanografico del 10 maggio 1977) e sull'area urbana identificata in Catasto Fabbricati Foglio 226, particella 1337, estesa metri quadrati quattrocentocinquantuno (451) (derivante da costituzione del 14 maggio 2008).

Il cespite oggetto del presente atto appare graficamente rappresentato nella **planimetria** depositata al Catasto Fabbricati in data 16 giugno 2015 prot.n.PG0116595, a cui le parti fanno espressamente riferimento, la quale, in copia non autentica, previa visione ed approvazione da parte dei comparenti e previa sottoscrizione ai sensi di legge da parte degli stessi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52 e successive modifiche e integrazioni, la parte alienante, come rappresentata, intestataria della

porzione immobiliare in oggetto, dichiara e garantisce e la parte acquirente ne prende atto:

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto e come sopra allegata;
- che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale depositata in catasto e quale allegata al presente atto e sopra menzionata sono pienamente conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

ART.2 - PROVENIENZA

Quanto alla provenienza, la parte venditrice, come rappresentata, dichiara di aver edificato, a propria cura e spese, il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto sull'area di risulta derivante dalla demolizione del fabbricato con corte circostante e sull'area urbana meglio identificate al precedente articolo 1, acquistate in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito dottor Fabrizio Ruffo, già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, rep.n.954/698, registrato a Gualdo Tadino in data 27 maggio 2008 al n.1327 e trascritto a Perugia in data 28 maggio 2008 al n.8814 R.P., cui si rinvia per la più remota provenienza, con il quale la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] il complesso immobiliare riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb.1, 2 e 3, e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129;
- atto di compravendita a rogito dottor Fabrizio Ruffo, già Notaio in Gubbio, in data 29 luglio 2008, rep.n.1128/820 registrato a Gualdo Tadino in data 31 luglio 2008 al n.1936 e trascritto a Perugia in data 1° agosto 2008 al n.13202 R.P., cui si rinvia per la più remota provenienza, con il quale il [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'area urbana riportata in Catasto Fabbricati foglio 226 particella 1337.

ART.3 - PREZZO, IPOTECA LEGALE, MEDIAZIONE

I costituiti, ognuno come rappresentato, dichiarano che il prezzo è stato convenuto in **euro centottantaduemila virgola zero (E.182.000,00)** quale corrispettivo netto, oltre IVA come per legge, per un lordo pari ad euro duecentoventiduemilaquaranta virgola zero (222.040,00).

Gli stessi, come rappresentati, previo richiamo da me Notaio fatto loro alle sanzioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile per omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei

dati, dichiarano, in sostituzione dell'atto di notorietà, - in relazione a quanto stabilito dall'art.35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n.248:

A - che il predetto prezzo di euro centottantaduemila virgola zero (182.000,00) quale corrispettivo netto, oltre IVA come per legge, per un lordo pari ad euro duecentoventiduemila-quaranta virgola zero (222.040,00), viene pagato con le seguenti modalità:

- l'importo di euro settantasettemilaseicentonovantadue virgola cinquanta (77.692,50) dovuto dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED] quale parte del prezzo per l'acquisto del cespite immobiliare oggetto della presente compravendita, le parti, ognuna come rappresentata, dichiarano essersi estinto per compensazione con parte del debito di complessivi euro centoventottomilanovecentottantadue virgola novantacinque (128.982,95), gravante sulla società [REDACTED] nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] per lavori di manodopera e fornitura materiale elettrico, come risulta dalle seguenti fatture emesse dalla società [REDACTED]

* n.26/2013 in data 2 agosto 2013 dell'importo di euro quattordicimila virgola zero (14.000,00), parzialmente incassata per euro seimilaquattrocento virgola zero (6.400,00);

* n.29/2013 del 19 settembre 2013 dell'importo di euro diecimila virgola zero (10.000,00),

* n.9/2014 del 19 marzo 2014 dell'importo di euro quindicimila virgola zero (15.000,00),

* n.32/2014 del 13 agosto 2014 dell'importo di euro ventimila virgola zero (20.000,00),

* n.29/2015 in data 3 luglio 2015, dell'importo di euro settantaseimilatrecentottantadue virgola novantacinque (76.382,95).

La società [REDACTED] come rappresentata, dichiara, pertanto, di non vantare più alcun credito nei confronti della società [REDACTED] per i lavori effettuati, limitatamente alla parte del debito come sopra compensato e fermo restando il credito per il residuo importo. Per detta somma la parte venditrice, come rappresentata, rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza liberatoria;

- i residui euro centoquarantaquattromilatrecentoquarantasette virgola cinquanta (144.347,50) saranno pagati, senza interessi, entro e non oltre l'8 luglio 2015 con il netto ricavo del mutuo che la parte acquirente contrarrà con la ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A., con sede in Roma, con atto a mio rogito in data odierna e a questo immediatamente successivo, e quindi con ordini di disposizione irrevocabile che la stessa parte acquirente disporrà su detta Banca e precisamente:

* euro cinquantacinquemila virgola zero (55.000,00) con ordine di disposizione irrevocabile a favore, su indicazione del venditore, della Banca Iccrea Bancaimpresa S.p.A., con sede in Roma, per estinguere la quota del mutuo gravante sul cespite in oggetto di cui al successivo art.7;

* euro ottantanovemilatrecentoquarantasette virgola cinquanta (89.347,50) con ordine di disposizione irrevocabile a favore della parte venditrice.

La concessione del mutuo di cui sopra ed i relativi documenti contabili bancari concernenti l'addebito del prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.

Stante le convenute modalità di pagamento, e fatto salvo il buon fine del sopra citato mutuo, la parte venditrice, come rappresentata, rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza liberatoria e **rinuncia all'ipoteca legale**, esonerando l'autorità competente da ogni responsabilità al riguardo;

B - di non essersi avvalsi, per il presente atto, della intermediazione di alcuna agenzia immobiliare né dell'opera di mediatori professionali od occasionali.

Le parti, come rappresentate, dichiarano di essere a conoscenza che il prezzo dichiarato in atto potrà essere sottoposto ad accertamento e rettifica di valore ai sensi dell'articolo 35 della Legge 248/2006.

ART.4 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite come sopra alienato trovasi attualmente, ben noto alla parte acquirente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive se esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto e posseduto a tutt'oggi, ed in particolare con i proporzionali diritti sul parcheggio interrato, sul ballatoio e sulla galleria, individuati in **Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1474, subalterno 82, categoria E, piano S1-T-1-2-3**, bene non censibile comune alla particella 1474, subalterni da 1 a 80, del foglio 226, e con i relativi spazi, impianti, aree e servizi comuni, ivi compresi i diritti condominiali pari ai diciassette virgola zeroesimillesimi (17,06/1000) sulle parti comuni condominiali come per legge e per il Regolamento di Condominio che disciplina l'uso delle parti e dei servizi comuni del fabbricato regolamento che, unitamente alla ripartizione millesimale dell'intero complesso immobiliare, è stato depositato con atto a rogito dottor Adriano Pischetola, Notaio in Perugia, in data 6 dicembre 2012, rep.n.31474/8806, registrato a Perugia il 17 dicembre 2012 al n.26290, ed ivi trascritto in data 18 dicembre 2012 al n.21068 R.P., e che viene consegnato in copia dalla società venditrice alla so-

cietà acquirente la quale, dichiara di accettarlo per se e suoi aventi causa.

ART.5 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La società venditrice, come rappresentata, da me Notaio resa consapevole delle responsabilità penali previste dall'art.76 del DPR n.445 del 28.12.2000 per le dichiarazioni false o mendaci, sotto la propria responsabilità, dichiara:

**per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47, art.40
comma 2°, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, art.46 e
successive modifiche e integrazioni:**

A) - che il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione di un edificio preesistente, demolizione autorizzata con permesso di costruire n.273/2008 rilasciato dal Comune di Gubbio in data 23 dicembre 2008 (preceduto dall'autorizzazione n.122/2008 ai sensi dell'articolo 146 comma 2 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42, rilasciata in data 16 dicembre 2008 da detto Comune) (integrato in data 9 settembre 2008, prot.n.34701);

B) - che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è avvenuta in virtù ed in conformità dei seguenti titoli abilitativi:

* denuncia di inizio attività presentata al Comune di Gubbio in data 22 luglio 2009 e protocollata al n.28851 degli atti di detto Comune (integrata in data 27 agosto 2009, 9 settembre 2009 e 25 settembre 2009, prot.n.36907);

* denuncia di inizio attività presentata al Comune di Gubbio in data 3 novembre 2009 e protocollata al n.42670 degli atti di detto Comune (integrata in data 16 novembre 2009);

* denuncia di inizio attività presentata al Comune di Gubbio in data 12 gennaio 2010 e protocollata al n.1499 degli atti di detto Comune (integrata in data 18 febbraio 2010 prot.n.7482);

* segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria presentata al Comune di Gubbio in data 29 marzo 2012 e protocollata al n.11304 degli atti di detto Comune;

* segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria presentata al Comune di Gubbio in data 11 settembre 2013 e protocollata al n.34401 degli atti di detto Comune.

In merito ai citati provvedimenti la società venditrice, come rappresentata, dichiara:

- che ad oggi il Comune di Gubbio non ha notificato l'ordine motivato di non effettuare gli interventi previsti nelle citate D.I.A. e S.C.I.A.;

- che l'intervento realizzato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione che al momento della presentazione di dette denunce di inizio attività e S.C.I.A. ed in particolare dichiara e garantisce che quanto venduto non presenta né ha mai presentato opere o caratteristiche di abusivismo edilizio;

- che in relazione alla procedura in oggetto sono stati osservati i termini e le altre modalità previste dalla legge;

- che non sono stati emessi, per la pratica in oggetto, provvedimenti di diniego ai sensi dell'art.23 comma 6 DPR 380/01;

- che i lavori sono stati ultimati e che l'immobile si trova in stadio tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità;

C) - che, successivamente a tale data, non sono state realizzate opere che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire, ovvero la previa presentazione di denunce di inizio attività.

La società venditrice, come rappresentata, dichiara di aver presentato al Comune di Gubbio la documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità della porzione di fabbricato in oggetto in data 26 febbraio 2013 protocollata al numero n.9109 degli atti di detto Comune e si obbliga a fare quanto eventualmente fosse necessario per l'ottenimento dell'agibilità stessa.

La parte venditrice, come rappresentata, a mero titolo prudenziale, in ossequio alla legge 21 novembre 2000 n.353, art.10, dichiara che il cespite in oggetto non è mai stato percorso dal fuoco e pertanto non rientra nell'elenco di cui all'art.10 della citata legge 353/2000.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, le parti riconoscono e danno atto che la parte venditrice ha provveduto a consegnare in data odierna alla parte acquirente copia della polizza assicurativa indennitaria decennale n.753/36/503206 emessa da Alleanza Toro S.p.a. in data 5 giugno 2012 a beneficio della parte acquirente stessa.

ART.6 - POSSESSO

La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso giuridico e materiale del cespite in oggetto con tutti i conseguenziali effetti utili ed onerosi.

ART.7 - GARANZIE

La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità del cespite in oggetto e che sul medesimo non gravano oneri, né affidenze di iscrizioni e/o trascrizioni comunque pregiudizievoli, né diritti di prelazione comunque a terzi spettanti ad eccezione di:

* atto di convenzione edilizia a rogito del dottor Fabrizio Ruffo, già Notaio in Gubbio, in data 23 giugno 2009, rep. n.1618/1190, registrato a Gualdo Tadino il 24 giugno 2009 al n.1583 Serie 1T e trascritto presso la C.RR.II di Perugia il 25 giugno 2009 al n. 11045 R.P., in favore del Comune di Gubbio, e a carico dei terreni e dell'area urbana riportati in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129 e in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 1337, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, ed atto di

convenzione edilizia a rogito del dottor Vincenzo Bassi, Notaio in Gubbio, in data 15 aprile 2013, rep.n.244/161, regolarmente registrato, trascritto presso la C.RR.II di Perugia il 18 detti al n.6797 R.P., in favore del Comune di Gubbio, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che la parte acquirente, come rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare. La parte acquirente, come rappresentata, dichiara di essere edotta di tutti gli impegni ed oneri già assunti dalla parte alienante in dette convenzioni e, in particolare, dell'obbligo di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree ove tali opere ricadono e dell'obbligo di realizzazione al piano interrato di un parcheggio ad uso pubblico e delle regole per la gestione del medesimo. Le parti, come rappresentate, convengono che tutti gli obblighi ed oneri comunque connessi con le citate convenzioni edilizie, restino a totale ed esclusivo carico della parte alienante, la quale manleva la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo;

* ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28 maggio 2008 al n.3658 R.P., per Euro novemilioni virgola zero (9.000.000,00) a favore dell'"Agrileasing - Banca per il leasing delle Banche di Credito Cooperativo Casse Rurali e Artigiane - S.p.A.", con sede in Roma, a garanzia di un'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria a SAL fino alla concorrenza di Euro seimilioni virgola zero (6.000.000,00) contratto dalla società venditrice con atto a rogito del dottor Fabrizio Ruffo, già Notaio in Gubbio, in data 21 maggio 2008, Rep.n.956/699, registrato a Gualdo Tadino il 27 maggio 2008 al n.1328, gravante sul complesso immobiliare con circostante corte esclusiva e pertinenziale attualmente demolito, all'epoca riportato in Catasto Fabbricati foglio 226, particella 128 subb.1, 2 e 3 e in Catasto Terreni foglio 226, particelle 127, 128 e 129, ipoteca per la quale la Banca creditrice (attualmente Iccrea Banca Impresa S.p.a.) ha prestato consenso alla cancellazione parziale, relativamente al cespite immobiliare in oggetto, con atto di consenso alla restrizione di ipoteca a mio rogito in data odierna, rep.n.2879, a questo atto precedente, in corso di adempimenti poiché nei termini;

* servitù di attraversamento di conduttore di rete fognaria, acquedotto e metanodotto costituita con atto a rogito dottor Francesco Panni, Notaio in Gubbio, in data 9 luglio 1998, rep.n.28670, registrato a Gualdo Tadino in data 28 luglio 1998 al n.656 e trascritto a Perugia in data 22 luglio 1998 al n.9911 R.P., a carico del terreno riportato in Catasto Terreni foglio 226, particella 182 e a favore della particella 1061 del foglio 226;

* vincolo di destinazione costituito con atto a rogito dottor Vincenzo Bassi, Notaio in Gubbio, in data 6 agosto 2013, rep.n.390/254, regolarmente registrato, trascritto a Perugia

in data 7 agosto 2013 al n.12815 R.P., con il quale la società venditrice si è obbligata, nei confronti del Comune di Gubbio, a destinare ad uso pubblico l'area in Gubbio identificata in Catasto Fabbricati al foglio 226 particella 1474 sub.82 (bene comune non censibile) e precisamente una parte di circa metri quadrati duemilasettecentonovantotto virgola zerocinque (2.798,05) e relativa al solo piano interrato destinato a parcheggio pubblico.

Tutti i pesi di qualsiasi natura dovuti per il cespite immobiliare in oggetto, anche per tributi non versati e per ogni altra causale, se relativi al periodo anteriore ad oggi, benché accertati in seguito, restano ad esclusivo carico della parte venditrice che, come rappresentata, si obbliga a soddisarli direttamente ed immediatamente o comunque a mallevare l'acquirente da ogni e qualsiasi gravame economico.

La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti installati nel cespite in oggetto nonché la loro conformità alle normative vigenti all'epoca della costruzione. In conformità al disposto del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modifiche e integrazioni, la parte acquirente, come rappresentata, da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici ed in particolare dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice l'**Attestato di Prestazione Energetica**, in corso di validità, redatto dal Geom. [REDACTED]

[REDACTED] in data 16 giugno 2015 relativo alla porzione di fabbricato in oggetto, attestato che, sottoscritto dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce al riguardo che il predetto certificato è ancora valido ed aggiornato rispetto all'attuale situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare in oggetto ed in regola con le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalla normativa vigente e che dalla data del rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'Attestato di Prestazione Energetica sopra consegnato, in particolare con riferimento a quanto prescritto dall'articolo 6, comma 5, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192.

ART.8 - DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti, come rappresentate, dichiarano che la presente compravendita è soggetta ad I.V.A. e pertanto sconta l'imposta di registro in misura fissa, l'imposta ipotecaria in misura proporzionale pari al 3% e l'imposta catastale in misura proporzionale pari all'1%, in quanto effettuata dall'impresa costruttrice e avente ad oggetto immobili strumentali per

natura, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, entro i cinque (5) anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.

Le parti, come rappresentate, chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art.12 del D.L. 14 marzo 1988 n.70 e **legge 154/88**, per l'attribuzione della rendita catastale definitiva.

ART.9 - SPESE ED ALLEGATI

Spese e consequenziali del presente atto cedono a carico della parte acquirente.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto per averne presa visione in precedenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle costituite parti che lo approvano. Scritto da me Notaio con mezzi elettronici e completato di mio pugno, consta di fogli cinque, facciate venti fin qui e viene sottoscritto nei modi di legge dai costituiti e da me Notaio alle ore undici e minuti quindici (11,15).

Firmato:



Carmen Raviele Notaio Sigillo

Data: 17/06/2015 - n. T161395 - Richiedente: RVL.CMN70B42D508X

Alcanto "A"
Riferimento: 2892
Raccolta: 1/88

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0116395 del 16/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gubbio

Via Perugia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 226

Particella: 1474

Subalterno: 64

Compilata da:

Martelli Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

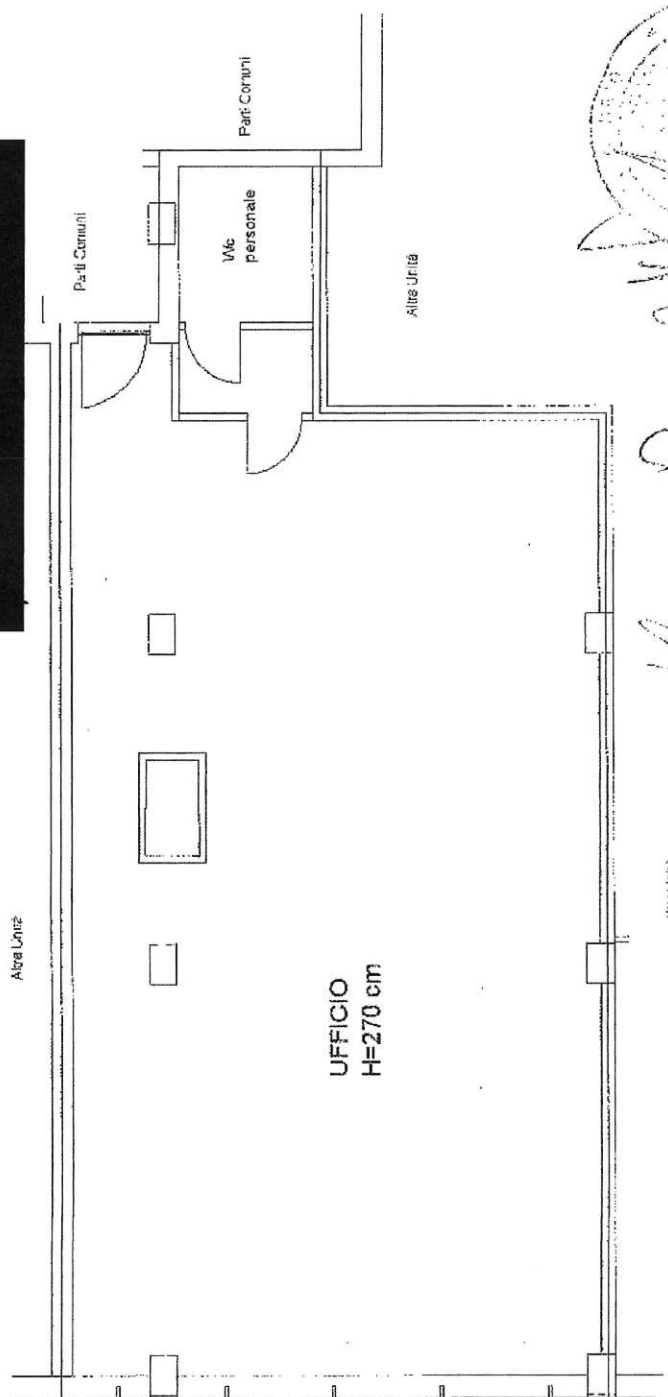
Prov. Perugia

N. 4725

Scheda n. 1

Scala 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2015 - Comune di GUBBIO (2256) - Foglio: 226 - Particella: 1474 - Subalterno: 64 - VIA PERUGINA piano: 2;



[Handwritten signature and stamp]

PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2015 - n. T161395 - Richiedente: RVL.CMN70B42D508X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato B
 Regolamento, 28/10
 Raccogliam. 1489

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	16062015	Validità	16/06/2025
Riferimenti catastali	Foglio 226 part. 1474 sub 64		
Indirizzo edificio	Via Beniamino Ubaldi - Gubbio - Pg		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒
		Riqualficazione energetica	☐
		Locazione	☐
Proprietà			Telefono
Indirizzo			E-mail

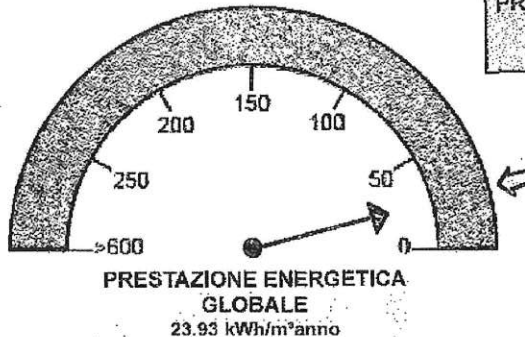
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **C**

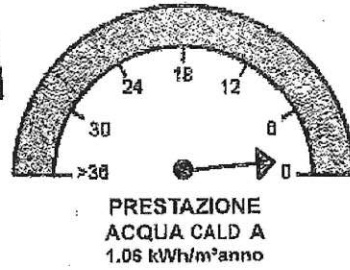
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
 4.76 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
 RAGGIUNGIBILE
 23.93 kWh/m²anno



LIMITE D'ILLEGGE



I	II	III	IV	V
---	---------------	-----	----	---

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

[Handwritten signature]

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	23.93 kWh/m ² anno	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO				
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	☒	Raffrescamento	☐
			Acqua calda sanitaria	☒
			Illuminazione	☐
	Riferimento legislativo 26.1 kWh/m ² anno			

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	22.868 kWh/m²anno	Indice energia primaria (E _{pacs})	1.061 kWh/m²anno	Indice energia primaria (E _{piil})	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	21.073 kWh/m²anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice involucro (E _{pe} ,invol)	3.392 kWh/m²anno	Indice involucro (E _{pi} ,invol)	21.274 kWh/m²anno	Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	93.03%				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili					

9. NOTE	
(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)	

10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia	Edificio industriale, artigianale o commerciale			
Tipologia costruttiva	Struttura mista			
Anno di costruzione	2013	Numero unità immobiliari	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	433.94	Superficie utile (m²)	121.19	
Superficie disperdente S (m²)	309.60	Zona climatica/GG	E /2357	
Rapporto S/V (m ⁻¹)	0.71	Destinazione d'uso	Polifunzionale Commerciale e artigianale	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	2015	Tipologia	Caldaia Murale a metano e termoconvettori
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2015	Tipologia	Caldaia Murale a metano
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			

Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico) Anno di installazione
Energia annuale prodotta 0.00 kWhel

Fonti rinnovabili (Pompa di Calore) Anno di installazione
Energia annuale prodotta 0.00 kWhel

Fonti rinnovabili Anno di installazione

Tipologia

Tipologia

Tipologia

Procedura di calcolo

(Teleriscaldamento)	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico				
Indirizzo			Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	-			
Indirizzo			Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore				
Indirizzo			Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori				
Indirizzo			Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico ☐		Tecnico abilitato ☒	Energy Manager ☐	Organismo/Società ☐
Nome e cognome / Denominazione		Studio Tecnico Roberto Bianconi		
Indirizzo		Fraz. Santa Maria Maddalena	Telefono/e-mail	3407855310
Titolo		Geometra	Ordine/Iscrizione	Albo dei Geometri della Provincia di Pg
Dichiarazione di indipendenza		Il sottoscritto, Geometra [REDACTED] ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive				

15. SOPRALLUOGHI

16. DATI DI INGRESSO

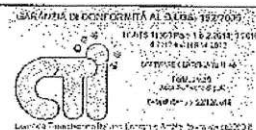
Progetto energetico	☐	Rilievo sull'edificio	☒
Provenienza e responsabilità			

Denominazione TerMus Produttore ACCA software S.p.A.

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)

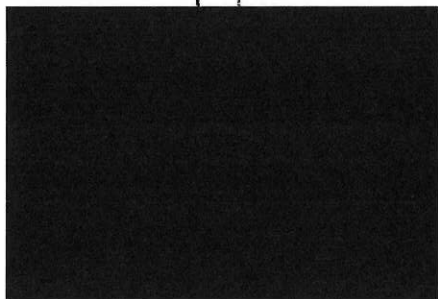
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche
UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010,
UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle

norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).



Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 16/06/2015



Firma del Tecnico

A handwritten signature in dark ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text 'ITALIA NOTARILE' and 'LIVORNO'.

Cognome
 Nome
 nato il
 (atto a
 a
 Cittadin
 Residen
 Via
 Stato
 Profess
 COM
 Statura
 Capel
 Occhi
 Segni

83

Immagine

Impronta del dito
 indice sinistro

Il Sindaco

SCADENZA 03/02/2021

Diritti Euro 10,58

IPZS - A - OFFICIA C.V. - ROMA

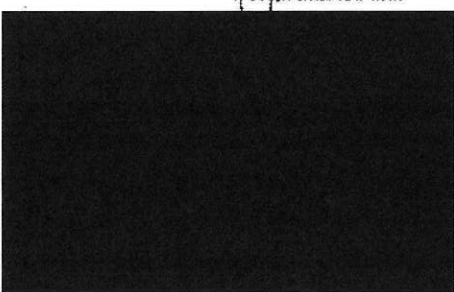
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI

CARTA D'IDENTITA'

N°

DI



Carlo Rossi

La presente copia fotostatica e' conforme all'originale.
Consta di facciate diciannove.
Si rilascia per uso consentito dalla legge.
Gubbio (PG), ventitre aprile duemilaventiquattro (23.04.2024).
Notaio Carmen Raviele



Firmato digitalmente da
CARMEN RAVIELE
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
PERUGIA:80009150543

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 15

**ATTO NOTAIO DOTT. RUFFO FABRIZIO
DEL 29/07/2008 NUMERO REPERTORIO 1128**

000088

Repertorio n. 1128 Raccolta n. 820

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno ventinove, del mese di luglio.

- 29 luglio 2008 -

In Gubbio, nel mio studio, in Via Beniamino Ubaldi - Centro

Direzionale Prato.

Avanti a me Dottor Fabrizio RUFFO, Notaio in Gubbio, con stu-

dio in Gubbio, Via Beniamino Ubaldi - Centro Direzionale

Prato, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Perugia

Sono presenti

A) Quale parte venditrice:

-

domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene

al presente atto non in proprio, ma in nome, vece e per con-

to, in qualità di Legale Rappresentante del

scale Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto

con Decreto del Ministro dell'Interno del 16 giugno 1987, i-

scritto nel Registro delle Persone Giuridiche presso l'Uffi-

cio Territoriale del Governo di Perugia, già presso il Tribu-

nale di Perugia, ai nn. parte analiti-

ca, al presente atto autorizzato giusta i poteri allo stesso

conferiti con Licenza di vendita concessa dal

REGISTRATO
A GUALDO TADINO

II 31-2-2008

N° 1936

Serie 15

Atti

e 1398

TRA scritto Reg. Imm. di PERUGIA II 21-8-2008

Reg. Gen. d'Ord. N. 22462

Reg. Part. 1322 Art.

Esatti € 8220

[redacted] che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

B) Quale parte acquirente:

- [redacted], domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società [redacted]

[redacted] capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] al presente atto autorizzato giusta i poteri allo stesso attribuiti con Delibera dell'Assemblea dei Soci della società in data 25 luglio 2008, e con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 luglio 2008, i cui verbali sono stati a me Notaio esibiti.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

- CONSENSO ED OGGETTO -

Il [redacted] come sopra rappresentato, cede e vende alla società [redacted] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena

000089

proprietà della sottodescritta porzione immobiliare sita in

Comune di Gubbio, Via Perugina e precisamente: _____

- appezzamento di terreno edificabile della superficie di mq.

451 (quattrocentocinquantuno) circa, confinante con particel-

le nn. 1336, 1338, 127, 128 e 182 del foglio 226, salvo al-

tri. _____

Detta porzione immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati**

del Comune di Gubbio, al **foglio 226, particella 1337**, area

urbana, senza rendita, Via Perugina, piano T, (ex particella

182), giusta Costituzione n. 3249 approvata dall'U.T.E. di

Perugia in data 14 maggio 2008, prot.n. PG 0172061. _____

ARTICOLO 2

- PROVENIENZA -

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù

di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio (Sentenza

di Usucapione emessa dal Pretore di Gubbio in data 29 settem-

bre _____ al n.

_____ Atti Giudiziari, e trascritta presso la C.RR.II. di Peru-

gia il _____

ARTICOLO 3

- PRECISAZIONI IMMOBILIARI -

Quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente nel-

lo stato di fatto e nella condizione di diritto in cui lo

stesso si trova, ben noto alla stessa, così come la parte

venditrice lo possiede ed ha diritto di possederlo, con tutti

gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti che allo stesso ineriscono, servitù attive e passive ove esistenti, a corpo e non a misura.

ARTICOLO 4

- GARANZIE -

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e la assoluta disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà dello stesso da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

* **servitù di attraversamento di condutture di rete fognaria, acquedotto e metanodotto**, costituita con atto a rogito del dottor Francesco Panni, Notaio in Gubbio, in data 9 luglio 1998 - Rep.n. 28670, registrato a Gualdo Tadino il 28 luglio 1998 al n. 656, e **trascritto** presso la C.R.R.11. di Perugia il **22 luglio 1998 al n. 9911 di formalità**, a carico della porzione immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Gubbio al foglio 226, particella 182, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] ed a favore del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gubbio al foglio 226, particella 1061, di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] servitù che la società acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare.

Si precisa la servitù sopra citata è stata trascritta contro

Francesco Panni

Marina Russo

000090

La parte venditrice, come sopra rappresentata, presta altresì
ampia garanzia per l'evizione.

ARTICOLO 5

- PREZZO -

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il prezzo
della presente vendita è stato convenuto in **Euro 10.000,00**
(diecimila virgola zero zero).

Ai sensi della Legge n. 248/2006, le parti, come sopra rap-
presentate, dichiarano in via sostitutiva di atto di noto-
rietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle respon-
sabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei
poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e
della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,
incompleta o mendace indicazione dei dati:

a) - che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto
mediante assegno bancario di pari importo non trasferibile n.
0002628857-10, tratto sulla Banca di Credito Cooperativo di
Pergola - Filiale di Cagli, emesso in data 29 luglio 2008;

b) - che per la presente cessione di immobile non si sono
avvalse dell'opera di un mediatore e che pertanto non è stata
effettuata alcuna spesa a titolo di mediazione.

Del suddetto prezzo di vendita la parte venditrice, come so-
pra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto,

rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni eccezione e con rinuncia altresì a qualsiasi eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano di essere a conoscenza che il prezzo dichiarato in atto potrà essere sottoposto ad accertamento e rettificazione di valore ai sensi dell'articolo 39, comma 2 o comma 23 ter della L. 248/2006.

ARTICOLO 6

- DICHIARAZIONI URBANISTICHE -

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice, come sopra rappresentata, mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 157/2008, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Gubbio in data 3 giugno 2008, prot.n. 21943, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Le parti, come sopra rappresentate, mi dichiarano che dalla data di rilascio del certificato suddetto ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Gubbio.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che l'immobile oggetto del presente atto non risulta sottoposto ai vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

000091

ARTICOLO 7

- POSSESSO -

Il possesso e la materiale detenzione della porzione immobiliare venduta vengono trasferiti dalla parte venditrice alla società acquirente a far tempo da oggi e da oggi stesso diritti ed obblighi agli stessi inerenti resteranno a profitto e carico della società acquirente.

ARTICOLO 8

- SPESE -

Le spese del presente atto, nonché quelle conseguenti e dipendenti, sono a carico della società acquirente.

ARTICOLO 9

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho
dato lettura ai comparenti, i quali lo hanno dichiarato in
tutto conforme alla loro volontà, e che con me Notaio lo
sottoscrivono nei modi di legge alle ore quindici e trenta
minuti.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a
mano da me notaio occupa due
fogli per sette pagine intere oltre la pre-
sente.



Per Sam R

LICENZA DI VENDITA

82
/ 08

- VISTA l'istanza del [redacted]
sidente a [redacted] nella qualità di Legale
appresentante del [redacted] ad alienare a trattativa privata, porzione di
terreno in proprietà dell'Ente suddetto in base a sentenza di usucapione del Pretore di Gubbio dal
[redacted]

-VISTO che il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gubbio, al foglio 226, con la
particella n. 1337, classificata, in base al C.D.U. n. 157/2008, come: "SPAZIO URBANO", di cui
Titolo VI, Capo III - Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle afferenti NTA/PRG,
parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e dal PRG, parte operativa,
cui alla D.C.C. n. 39 del 17/03/2008 che lo individua come CITTA' CONSOLIDATA, "Ambito
riorganizzare di tipo II n. 36".

CONCEDO LICENZA ALLA VENDITA

norma del Canone 1292 e seguenti del Codice di Diritto Canonico, e autorizzo il [redacted]
[redacted] nella qualifica di cui sopra, a stipulare l'atto di vendita.

Gubbio 29/07/2008



Allegato " B " all'atto rep. n. 1128/820



COMUNE DI GUBBIO

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED EDILIZIA

EDILIZIA RESIDENZIALE



Prot. n. 21343

Gubbio, li

3 GIU. 2008

000093

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 157/2008

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni
IL TITOLARE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

Vista la domanda presentata in data 21/05/2008 prot. n. 19979 da:

il
in qualità di legale
rappresentante del

in relazione ai terreni siti in Gubbio, identificati al C.T. al foglio 226 mappale 1337 (c.f.r. planimetria allegata);

Visto che sono stati versati i diritti di segreteria, con bollettino di C.C.P. n. 32851057;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 107, comma 3, lettera f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il Regolamento degli Uffici e dei Servizi - Area delle Posizioni Organizzative, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 418 del 22 dicembre 2000 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 12 del 10 gennaio 2002 e successive;

CERTIFICA

che il terreno sito in Gubbio, identificato al C.T., al foglio 226 mappale 1337 (c.f.r. planimetria allegata), è classificato, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- "SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO VI, Capo III - Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle afferenti NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24/10/2007 e dal PRG, parte operativa, di cui alla D.C.C. n.39 del 17/03/2008 che lo individua come CITTA' CONSOLIDATA, "Ambito da riorganizzare di tipo II n.36".

L'area di cui sopra, deve essere attivata con le procedure del programma urbanistico.

La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti.

Il presente certificato, rilasciato in carta legale, ha validità di anni uno, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali.

Il Responsabile del Procedimento

Il Titolare dell'Unità Organizzativa



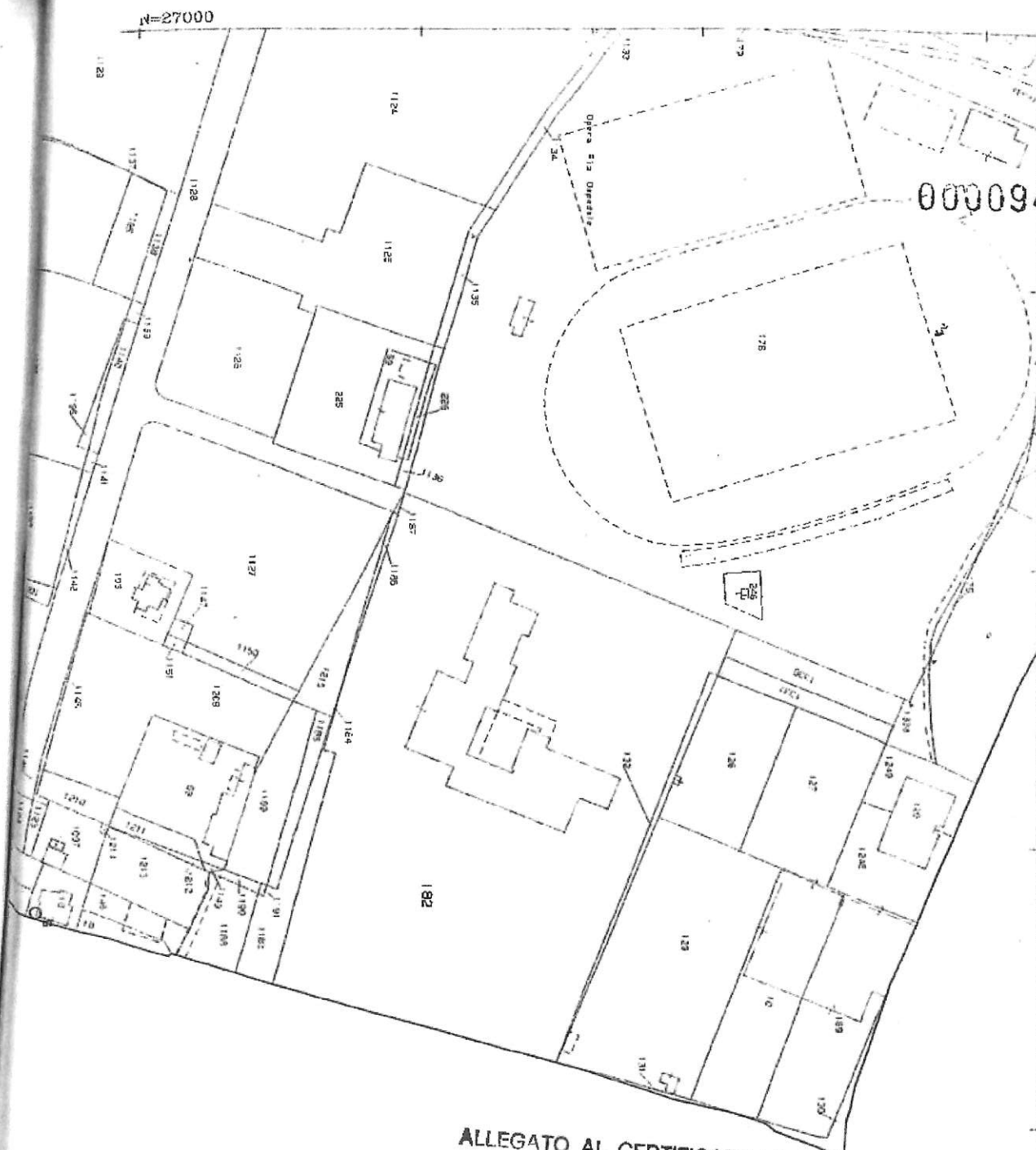
Il sottoscritto [redacted] il
[redacted] in qualità di legale rappresentante
del [redacted] dichiara di aver
ritirato oggi l'originale del presente certificato di destinazione urbanistica, con n. 1 allegati e di
obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato
subordinato.

Gubbio, li 4 GIU. 2008

La Dichiarante

File: 411 CDU [redacted]

000094



ALLEGATO AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

URL 157 PROT. 21843

DEL 15/04/2008

Il Responsabile del Procedimento

[Redacted Signature]

IL TITOLARE
UNITA' ORGANIZZATIVA

[Redacted Signature]



1

Per Visura

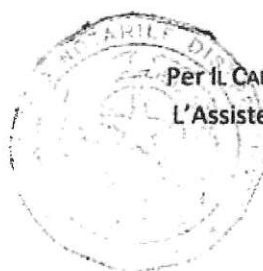


Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PERUGIA

Copia conforme all'originale sottoscritta con firma elettronica in Perugia.

Si rilascia esente dal bollo perché richiesta per uso art. 18 DPR 115/2000.



**Per IL CAPO ARCHIVIO REGGENTE
L'Assistente Amministrativo
NADIA PICA**

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in 

ALLEGATO n. 16

**ATTO NOTAIO DOTT. RUFFO FABRIZIO
DEL 21/05/2008 NUMERO REPERTORIO 954**

Repertorio n. 954

Raccolta n. 698

00125

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno ventuno del mese di maggio, __

- 21 maggio 2008 -

REGISTRATO
A GUALDO TADINOIn Gubbio, nel mio studio, in Via Beniamino Ubaldi - Centro
Direzionale Prato.Il 27.05.2008
N° 1327
Serie 15
Atti 1
e 61.970,00Avanti a me Dottor Fabrizio RUFFO, Notaio in Gubbio, con stu-
dio in Gubbio, Via Beniamino Ubaldi - Centro Direzionale
Prato, iscritto nel Collegio dei Distretto Notarile di Perugia

Sono presenti:

A) Quale parte venditrice:

- [redacted] domi-

TRA
scritto Reg. Imm. di
di 28.5.2008
Reg. Gen. d'Ord. N. 15614
Reg. Part. 8815 Art. 1
Esatti e 92.00ciliato per la carica ove appresso il quale interviene al
presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Ammini-

stratore Unico e Legale Rappresentante della società [redacted]

[redacted] con sede legale in [redacted]

[redacted] capitale sociale Euro 50.960,00 (cinquantamilanovecento-
sessanta virgola zero zero) interamente versato, codice fi-

scale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted]

[redacted] al presente atto autoriz-

zato giusta i poteri allo stesso spettanti in virtù del vi-

gente Statuto Sociale.

B) Quale parte acquirente:

- [redacted] domi-

ciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) **interamente versato**, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] al presente atto autorizzato giusta i poteri allo stesso attribuiti con Delibera dell'Assemblea dei Soci della società in data 20 maggio 2008, il cui verbale in estratto autenticato da me Notaio in data 21 maggio 2008 - Rep.n. 952 ——— - si allega al presente atto sotto la lettera "A", e con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20 maggio 2008, il cui verbale in estratto autenticato da me Notaio in data 21 maggio 2008 - Rep.n. 953 ——— - si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La società [REDACTED] come sopra rappresentata, cede e vende alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà delle sottodescritte porzioni immobiliari site in Comune di Gubbio,

Via Perugina, e precisamente: _____

A) - capannone ad uso laboratorio per la produzione di articoli di abbigliamento, con annessi officina, centrale termica, ripostiglio, due w.c. e cabina elettrica oltre ad uffici, mensa spogliatoio e servizi igienici al piano terra-rialzato, confinante con Via Perugina, residua proprietà _____ su più lati o aventi causa, salvo altri. _____

Detta porzione immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gubbio, in ditta alla società venditrice, al **foglio 226, particella 128 sub. 1**, categoria D/7, rendita catastale Euro 7.389,47, Via Perugina, piano T; _____

B) - appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, w.c. e quattro vani, confinante con vano scala, distacco sul capannone di cui alla precedente lettera "A", residua proprietà _____ o aventi causa, salvo altri. _____

Detta porzione immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gubbio, in ditta alla società venditrice, al **foglio 226, particella 128 sub. 2**, categoria A/10, classe 2, vani 5, rendita catastale Euro 1.265,32, Via Perugina, piano 1; _____

C) - appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, due w.c., e sette vani, confinante con vano scala, distacco sul capannone di cui alla precedente lettera "A", residua proprietà _____

o aventi causa, salvo altri. _____

Detta porzione immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gubbio, in ditta alla società venditrice, al **foglio 226, particella 128 sub. 3**, categoria A/10, classe 2, vani 8,5, rendita catastale Euro 2.151,04, Via Perugina, piano 1; _____

D) - corti esclusive e pertinenziali alle porzioni immobiliari sopra descritte, della superficie complessiva di mq. 8.100 (ottomilacent) circa, confinanti nell'insieme con proprietà _____ o aventi causa, Via Perugina, proprietà _____ o aventi causa, salvo altri. _____

Dette porzioni immobiliari sono censite al **Catasto Terreni** del Comune di Gubbio **al foglio 226:** _____

* **particella 127**, ente urbano, are 18 e centiare 90, senza redditi; _____

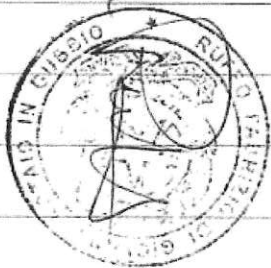
* **particella 128**, ente urbano, are 17 e centiare 30, senza redditi; _____

* **particella 129**, ente urbano, are 44 e centiare 80, senza redditi; _____

ARTICOLO 2

Quanto in oggetto è pervenuto alla società venditrice (all'epoca dell'acquisto _____

_____ per averlo edificato a propria cura e spese sul terreno acquistato dal Comune di Gubbio, con atto di compravendita a rogito del dottor Antonio Minelli, già Notaio in Cub-



bio, in data 13 marzo 1970 - Rep.n. [REDACTED] debitamente

registrato e trascritto presso la C.R.R.II. di Perugia il 22

maggio 1970 al n. [REDACTED] di formalità. _____

Si precisa che con successivo atto di trasformazione a rogito

del Notaio Anna Rita Zafferami in data 17 dicembre 1982,

Rep.n. [REDACTED] debitamente registrato e trascritto presso

la C.R.R.II. di Perugia il 17 gennaio 1983 al n. [REDACTED] di forma-

lità, la [REDACTED] ha as-

sunto la veste giuridica di Società a responsabilità limitata

sotto la denominazione di [REDACTED]

[REDACTED], e che con successivo atto a rogito del dottor Fran-

cesco Panni, Notaio in Gubbio, in data 17 novembre 1995 -

Rep.n. [REDACTED] registrato a Gualdo Tadino il 5 gennaio 1996 al

n. [REDACTED] e trascritto presso la C.R.R.II. di Perugia il 12 feb-

braio 1996 al n. [REDACTED] di formalità, la [REDACTED]

[REDACTED] ha variato la propria denominazione

assumendo quella attuale di [REDACTED] _____

ARTICOLO 3

Quanto in oggetto viene trasferito alla società acquirente

nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui lo

stesso si trova, ben noto alla stessa, così come la parte so-

cietà lo possiede ed ha diritto di possederlo, con tutti gli

annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni,

usi e diritti che allo stesso ineriscono, servitù' attive e

passive ove esistenti, e con i relativi spazi, impianti, aree

e servizi comuni come per legge.

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la società acquirente di avere assolto ogni obbligo di imposte e tasse o di natura condominiale relativo alle porzioni immobiliari vendute e si obbliga comunque a corrispondere quanto eventualmente ancora dovuto.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2003, la società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e più in generale di tutti gli impianti di cui all'Articolo 2 del Decreto predetto, nonché la loro conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla società venditrice la documentazione tecnica ed amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti ovvero le dichiarazioni di rispondenza dei medesimi, come previsto dall'Articolo 13 del D.M. suddetto.

Le parti, come sopra rappresentate, convengono espressamente di derogare alla loro materiale allegazione al presente atto.

Le parti, come sopra rappresentate, convengono che sulla società venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento alla



normativa eventualmente sopravvenuta, e che pertanto resterà ad esclusivo carico della società acquirente ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano altresì di essere state da me Notaio edotte circa gli obblighi di consegna della documentazione tecnico-amministrativa e dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti, nonché delle sanzioni amministrative previste dal D.M. suddetto.

ARTICOLO 4

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e la assoluta disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà dello stesso da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

* **ipoteca volontaria** iscritta presso la C.R.R.II. di Perugia in data 18 giugno 1997 al n. [REDACTED] di formalità in favore della Banca "Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", e contro la

[REDACTED] dipendente da mutuo ipotecario a rogito del dottor Francesco Panni, Notaio in Gubbio, in data 11 giugno 1997 - Rep.n. [REDACTED] a garanzia di un mutuo di Lire 1.000.000.000 (unmiliardo) pari ad Euro 516.456,90 (centosedicimilaquattrocentocinquantasei virgola novanta), rimborsabile in anni 9 (nove) e mesi 6 (sei), ed iscritta per Lire 1.635.030.000 (unmiliardoseicentotrentacinquemilioni)

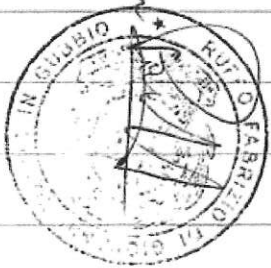
pari ad Euro 844.407,03 (ottocentoquarantaquattromilaquattrocentosette virgola zero tre), gravante solo formalmente avendo la Banca creditrice rilasciato con scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data odierna - Rep.n. [REDACTED], in corso di registrazione ed in corso di annotamento presso la C.RR.II. di Perugia poichè nei termini, il relativo consenso alla cancellazione totale; _____

* **ipoteca volontaria** iscritta presso la C.RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2003 al n. [REDACTED] di formalità in favore della Banca "Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", e contro la

[REDACTED] dipendente da mutuo ipotecario a rogito della dottoressa Adriana Riganò, già Notaio in Gubbio, in data 13 giugno 2003 - Rep.n. [REDACTED] a garanzia di un mutuo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), rimborsabile in anni 10 (dieci), ed iscritta per Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), e successiva formalità n. [REDACTED]

del 7 luglio 2003, presentata in rettifica alla precedente formalità n. [REDACTED] del 16 giugno 2003, entrambe gravanti solo formalmente avendo la Banca creditrice rilasciato con scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data odierna - Rep.n. [REDACTED], in corso di registrazione ed in corso di annotamento presso la C.RR.II. di Perugia poichè nei termini, il relativo consenso alla cancellazione totale. _____

La società venditrice, come sopra rappresentata, presta altresì ampia garanzia per l'evizione. _____



ARTICOLO 5

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il prezzo della presente vendita é stato convenuto in **Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero)**, di cui Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) per le porzioni immobiliari descritte alle lettere "A", "B" e "C" del precedente articolo 1, ed Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) **oltre I.V.A. come per legge** per gli appezzamenti di terreno descritti alla lettera "D" del precedente articolo 1.

Ai sensi della Legge n. 248/2006, le parti, come sopra rappresentate, dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

a) - che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto nel seguente modo:

. quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantomila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno bancario non trasferibile n. 0001770936-11, tratto sulla CrediUmbria Banca di Credito Cooperativo, emesso in data 8 febbraio 2003;

. quanto ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno bancario non trasferibile

n. 0001776671-00, tratto sulla CrediUmbria - Banca di Credito Cooperativo, emesso in data 3 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635406, emesso per detto importo dalla Banca di Credito Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635396, emesso per detto importo dalla Banca di Credito Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635386, emesso per detto importo dalla Banca di Credito Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635376, emesso per detto importo dalla Banca di Credito Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635366, emesso per detto importo dalla Banca di Credito Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635326, emesso per detto importo dalla Banca di Credito



00130

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero),

sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635356, emesso per detto importo dalla Banca di Credi-

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero),

sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635346, emesso per detto importo dalla Banca di Credi-

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero),

sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4012635336, emesso per detto importo dalla Banca di Credi-

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero),

sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n: 4012551526, emesso per detto importo dalla Banca di Credi-

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), so-

no stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4027764405, emesso per detto importo dalla Banca di Credi-

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), so-

no stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile

n. 4027764395, emesso per detto importo dalla Banca di Credi-

to Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008; _____

. quanto ad Euro 18.885,84 (diciottomilaottocentottantacinque virgola ottantaquattro), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile n. 4027764415, emesso per detto importo dalla Banca di Credito Cooperativo di Pergola in data 20 maggio 2008;

. quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), sono stati pagati mediante assegno circolare non trasferibile n. 2653071610, emesso per detto importo dalla Banca Nazionale del Lavoro in data 21 maggio 2008;

. quanto ad Euro 26,00 (ventisei virgola zero zero) in contanti, trattandosi di importo inferiore a Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), e pertanto di versamento per il quale la Legge 197/1991 e successive modifiche ed integrazioni non impone il ricorso a specifiche modalità di pagamento;

. quanto ad Euro 1.186.088,16 (unmilione centottantaseimila ottantotto virgola sedici) saranno pagati, senza interessi, con il ricavato del mutuo che la società acquirente contrarrà con la Banca Agrileasing S.p.a, con sede Roma, con atto a mio rogito in data odierna, successivo al presente atto, ed a tal fine rilascia in pagamento un mandato irrevocabile all'incasso della detta somma che verrà pagata direttamente dalla Banca alla società venditrice stessa.

La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo documento contabile bancario concernente l'addebito del prezzo alla società acquirente, nonché l'accredito alla società venditri-

00134

ce, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento di saldo prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza; _____

b) - che per la presente cessione di immobile non si sono avvalse dell'opera di un mediatore e che pertanto non è stata effettuata alcuna spesa a titolo di mediazione. _____

Del suddetto prezzo di vendita la società venditrice, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla società acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni eccezione e con rinuncia altresì a qualsiasi eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto. _____

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano di essere a conoscenza che il prezzo dichiarato in atto potrà essere sottoposto ad accertamento e rettifica di valore ai sensi dell'articolo 35, comma 2 o comma 23 ter della L. 248/2006. _____

Convengono sin d'ora le parti che resti a carico della società [REDACTED] l'obbligo di corrispondere alla società [REDACTED] un'ulteriore somma per un massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), nel solo caso in cui venga approvato dal Comune di Gubbio entro e non oltre la data del 31 dicembre 2009 uno dei progetti che si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "D", rispettivamente denominati "Ipotesi A" e "Ipotesi B". _____

Detta somma verrà determinata di comune accordo tra le parti in proporzione alla SUC approvata dal Comune di Gubbio. _____

Le parti, come sopra rappresentate, si obbligano sin d'ora
altresì a stipulare e sottoscrivere un atto di accertamento e
di quietanza attestante il pagamento dell'ulteriore somma so-
pradescritta.

ARTICOLO 6

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della Legge n.
47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazio-
ni, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara
che le porzioni immobiliari descritte alle lettere "A", "B" e
"C" del precedente articolo 1, fanno parte di edificio co-
struito in base a Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili
n. 284, rilasciato dal Comune di Gubbio in data 10 settembre
1970, e che successivamente, in seguito alla realizzazione di
alcune opere non assentite, è stata presentata al Comune di
Gubbio in data 28 febbraio 1995, Domanda di Concessione in
Sanatoria prot.n. 5957, a seguito della quale è stata rila-
sciata da detto Comune la relativa Concessione in Sanatoria
n. 106/C del 2 settembre 1999, e che allo stesso non sono
state apportate altre modifiche suscettibili di sanatoria e-
dilizia.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.R. 6 giugno
2001 n. 380, la società venditrice, come sopra rappresentata,
mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n.
115, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i
terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Gubbio in data

00132

22 aprile 2008, prot.n. 16428, che in originale si allega al

presente atto sotto la lettera "E".

Le parti, come sopra rappresentate, mi dichiarano che dalla data di rilascio del certificato suddetto ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Gubbio.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che i terreni oggetto del presente atto non risultano sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 363 e successive modifiche ed integrazioni.

La società venditrice, come sopra rappresentata, previo richiamo da me Notaio effettuato alle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci (ivi indicate, dichiara ed attesta che l'immobile in oggetto ricade nella previsione del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, e che pertanto per esso è stato rilasciato l'Attestato di Qualificazione energetica asseverato dal Perito Industriale [REDACTED], iscritto nel Collegio dei Periti Industriali di Perugia al n. [REDACTED] in data 22 aprile 2008, relativo alle porzioni immobiliari in oggetto, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "F", per farne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 7

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver visitato gli immobili venduti e di averli trovati di suo gradimento, rinunciando a qualsiasi eccezione al riguardo.

ARTICOLO 8

Il possesso delle porzioni immobiliari vendute viene trasferito dalla società venditrice alla società acquirente a far tempo da oggi e da oggi stesso diritti ed obblighi allo stesso inerenti resteranno a profitto e carico della società acquirente, mentre la materiale detenzione delle porzioni immobiliari vendute verrà trasferita dalla società venditrice alla società acquirente entro e non oltre il 30 agosto 2008.

ARTICOLO 9

Le spese del presente atto, nonché quelle conseguenti e dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

La [REDACTED] in persona del Legale rappresentante:

1) - in relazione al trasferimento delle porzioni immobiliari descritte alle lettere "A", "B" e "C" del precedente articolo 1, dichiara che intende esercitare, come esercita, l'opzione per l'imposizione al presente atto, avente ad oggetto un fabbricato strumentale per natura, dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi del numero 8-ter, lettera d), dell'articolo 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e di aver espresso, a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come in-

tegrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Si dà atto, pertanto, che detto trasferimento sarà assoggettato:

- ad I.V.A.;
- ad imposta di registro in misura fissa;
- ad imposta ipotecaria con l'aliquota del 3%;
- ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%.

2) - in relazione al trasferimento degli appezzamenti di terreno descritti alla lettera "D" del precedente articolo 1, mi dichiara che il trasferimento de quo riguarda terreni edificabili, e che conseguentemente lo stesso é soggetto ad I.V.A. ed alle imposte di registro, catastali e di trascrizione in misura fissa.

ARTICOLO 10

Le parti, come sopra rappresentate, mi dispensano dalla lettura degli allegati avendone preso conoscenza in precedenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho
dato lettura ai comparenti, i quali lo hanno dichiarato in
tutto conforme alla loro volontà, e che con me Notaio lo
sottoscrivono nei modi di legge alle ore

quindici e cin-
quanta minuti.

00134

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a

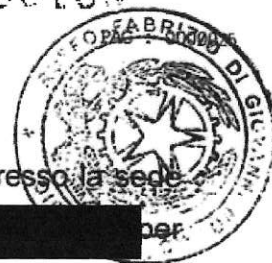
mano da me notaio occupa *Cinque* fogli

per *diciotto* pagine intere oltre la presente.



Fabrum





VERBALE DI ASSEMBLEA

L'anno duemilaotto e questo giorno venti del mese di maggio in [redacted] e presso la sede sociale in via [redacted], si è riunita l'assemblea dei soci della società [redacted] per discutere e deliberare sull'ordine del giorno che reca:

- 1) acquisto di rata di terreno e sovrastante fabbricato.
- 2) apertura di credito di euro 6.000.000,00 euro seimilioni/00 con iscrizione di ipoteca a favore dell'Istituto Finanziario concedente;

A norma di legge e di statuto assume la presidenza il Signor [redacted] che constata e fa constatare la presenza di esso Presidente del Consiglio di amministrazione e dei consiglieri signori [redacted]. Sono altresì presenti i tutti i componenti il Collegio Sindacale e tutti i soci rappresentanti l'intero capitale sociale. Il Presidente, accertato che nessuno dei presenti muove eccezioni sulla conoscenza degli argomenti posti all'ordine del giorno, dichiara la presente assemblea regolarmente costituita in forma totalitaria e atta a deliberare; chiama a fungere da segretario il Signor [redacted] che con il consenso di tutti presenti accetta.

Il Presidente passando ad illustrare gli argomenti all'ordine del giorno informa gli intervenuti che, in linea con gli obbiettivi aziendali e con l'oggetto sociale, è ora possibile procedere alla stipula del pubblico atto per l'acquisto del terreno con sovrastante fabbricato sito in Gubbio Via Perugina sul quale sarà possibile realizzare un compendio immobiliare con le caratteristiche del progetto di massima che viene nuovamente sottoposto all'attenzione dell'assemblea anche al fine di valutare i successivi interventi di riedificazione. Tale ultimo aspetto assume particolare importanza soprattutto in riferimento alle necessità finanziarie necessarie per le operazioni di riedificazione dell'area oggetto di acquisto. Il presidente illustra quindi all'assemblea il piano finanziario a suo tempo redatto che prevede tra l'altro la richiesta, ad un istituto finanziario, di un'apertura di credito di complessivi euro 6.000.000,00 da rendere disponibile a stati di avanzamento dei lavori, garantita da ipoteca iscritta sui beni oggetto della compravendita.

Dopo ampia discussione, preso atto delle valutazioni già espresse in precedenza quanto agli aspetti tecnici, reddituali e finanziari dell'investimento, l'assemblea all'unanimità delibera di approvare ed autorizzare le descritte operazioni di acquisto e finanziamento e di dare mandato all'organo amministrativo perchè provveda al perfezionamento dell'acquisto, dalla società [redacted] degli immobili siti in Gubbio (PG), Via Perugina, n° 90, censiti al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 226 part. 128 sub 1 cat. D/7; Foglio 226 part. 128 sub 2 cat. A/10; foglio 226 part. 128 sub 3 cat. A/10 e di

00136



[redacted]
terreni sempre siti in Gubbio Via Perugina censiti al N.C.T. del Comune di Gubbio. Foglio 226 part. 127 superficie di are 18 e c.a. 90; foglio 226 part. 128 di are 17 e ca 30. Foglio 226 part. 129 di are 44 e ca 80, foglio 226, part. 9 rata, della superficie di mq. 540, ad un

prezzo non superiore ad euro 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00).

Delibera altresì di dare mandato all'organo amministrativo per formalizzare in ogni aspetto il contratto di apertura di credito di euro 6.000.000,00 (euro seimilioni/00) con Banca Agrileasing SpA espressamente conferendo allo stesso organo amministrativo i poteri per iscrivere ipoteca a favore di Banca Agrileasing SpA sui beni sopradescritti per l'importo richiesto dall'Istituto finanziario.

Alle ore 18,00 l'assemblea è tolta previa lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

[redacted signature]

Il Segretario

[redacted signature]

Io sottoscritto Dottor Fabrizio RUFFO, Notaio in Gubbio, con studio in Gubbio, Via Beniamino Ubaldi - Centro Direzionale Prato, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Perugia,

CERTIFICO

che quanto precede è stato da me estratto dalle pagine 25 e 26 del Libro delle Adunanze e delle Deliberazioni dell'Assemblea dei Soci della [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] libro bollato, vidimato e regolarmente tenuto ai sensi di legge.

Gubbio, ventuno maggio duemilaotto.

Fabrizio Ruffo



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

00138



L'anno duemilaotto e questo giorno venti del mese di maggio in [redacted] e presso la sede sociale in via [redacted], si è riunita l'assemblea dei soci della società [redacted]

per discutere e deliberare sull'ordine del giorno che reca:

1) acquisto di rata di terreno e sovrastante fabbricato.

2) apertura di credito di euro 6.000.000,00 euro seimilioni/00 con iscrizione di ipoteca a favore dell'Istituto Finanziario concedente;

A norma di legge e di statuto assume la presidenza il Signor [redacted] che constata e fa constatare la presenza di esso Presidente del Consiglio di amministrazione, dei consiglieri signori [redacted] e di tutti i componenti il Collegio Sindacale.

Il Presidente, accertato che nessuno dei presenti muove eccezioni sulla conoscenza degli argomenti posti all'ordine del giorno, dichiara il presente consiglio regolarmente costituito in forma totalitaria e atto a deliberare; chiama a fungere da segretario il Signor [redacted] che con il consenso di tutti presenti accetta.

Il Presidente passando ad illustrare gli argomenti all'ordine del giorno informa gli intervenuti che, in linea con gli obbiettivi aziendali e con l'oggetto sociale, è ora possibile procedere alla stipula del pubblico atto per l'acquisto del terreno con sovrastante fabbricato sito in Gubbio Via Perugina sul quale sarà possibile realizzare un compendio immobiliare con le caratteristiche del progetto di massima che viene nuovamente sottoposto all'attenzione del Consiglio anche al fine di valutare i successivi interventi di riedificazione. Tale ultimo aspetto assume particolare importanza soprattutto in riferimento alle necessità finanziarie necessarie per le operazioni di riedificazione dell'area oggetto di acquisto. Il presidente illustra quindi all'assemblea il piano finanziario a suo tempo redatto che prevede tra l'altro la richiesta, ad un istituto finanziario, di un'apertura di credito di complessivi euro 6.000.000,00 da rendere disponibile a stati di avanzamento dei lavori, garantita da ipoteca iscritta sui beni oggetto della compravendita.

Il Presidente informa i presenti che le operazioni sopra illustrate sono già state autorizzate dall'assemblea dei Soci, come da statuto sociale, con delibera assunta in data 20 maggio 2008.

Dopo ampia discussione, preso atto delle valutazioni già espresse in precedenza quanto agli aspetti tecnici, reddituali e finanziari dell'investimento e preso atto dell'approvazione dell'assemblea dei soci, il Consiglio all'unanimità delibera di dare mandato al Presidente perchè provveda al perfezionamento dell'acquisto, dalla società [redacted], degli immobili siti in Gubbio (PG), Via Perugina, n° 90, censiti al N.C.E.U. del Comune di

00139



[REDACTED]

Gubbio al Foglio 226 part. 128 sub 1 cat. D/7; Foglio 226 part. 128 sub 2 cat. A/10 foglio 226 part. 128 sub 3 cat. A/10 e di terreni sempre siti in Gubbio Via Perugina censiti al N.C.T. del Comune di Gubbio Foglio 226 part. 127 superficie di are 18 e c.a. 90; foglio 226 part. 128 di are 17 e ca 30; foglio 226 part. 129 di are 44 e ca 80, foglio 226, part. 9 rata, della superficie di mq. 510 ad un prezzo non superiore ad euro 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00).

Delibera altresì di dare mandato allo stesso Presidente per formalizzare in ogni aspetto il contratto di apertura di credito di euro 6.000.000,00 (euro seimilioni/00) con Banca Agrileasing SpA espressamente conferendo allo stesso Presidente i poteri per iscrivere ipoteca a favore di Banca Agrileasing SpA sui beni sopradescritti per l'importo richiesto dall'Istituto finanziario.

Alle ore 18,00 l'assemblea è tolta previa lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

[REDACTED]

Il Segretario

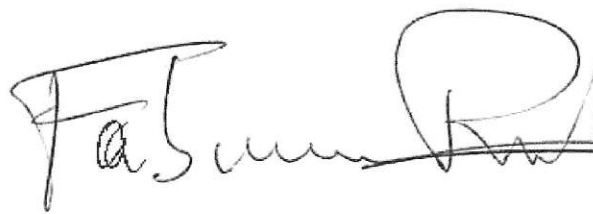
[REDACTED]

Io sottoscritto Dottor Fabrizio RUFFO, Notaio in Gubbio, con studio in Gubbio, Via Beniamino Ubaldi - Centro Direzionale Prato, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Perugia,

CERTIFICO

che quanto precede è stato da me estratto dalle pagine 5 e 6 del Libro delle Adunanze e delle Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] libro bollato, vidimato e regolarmente tenuto ai sensi di legge.

Gubbio, ventuno maggio duemilaotto.



Allegato " E " all'atto rep. n. 85q/688



COMUNE DI GUBBIO

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED EDILIZIA

EDILIZIA RESIDENZIALE



Prot. n. 16428

Gubbio, li 22 APR. 2008

00143

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 115/2008

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

IL TITOLARE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

Vista la domanda presentata in data 11/04/2008 prot. n. 14884 da:

[redacted]
residente a [redacted] in qualità di legale rappresentante
della [redacted] con sede in [redacted] in relazione ai terreni siti
in Gubbio, identificati al C.T. al foglio 226 mappali 127-128-129 (c.f.r. planimetria
allegata);

Visto che sono stati versati i diritti di segreteria, con bollettino di C.C.P. n. 32851057;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 107, comma 3, lettera f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il Regolamento degli Uffici e dei Servizi - Area delle Posizioni Organizzative,
approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 418 del 22 dicembre 2000 e
successive modifiche e integrazioni;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 12 del 10 gennaio 2002;

CERTIFICA

che i terreni siti in Gubbio, identificati al C.T., al foglio 226 mappali 127-128-129 (c.f.r. planimetria allegata), sono classificati, dagli Strumenti Urbanistici Comunali, Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007 come di seguito indicato:

- "SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO VI, Capo III - Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle afferenti NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007.

I terreni di cui sopra, sono inoltre regolati dall'approvazione del PRG, parte operativa, di cui alla D.C.C. n. 39 del 17/03/2008 che li individua come CITTÀ CONSOLIDATA, "Ambito da riorganizzare di tipo II n. 36".

Le aree di cui sopra, devono essere attivate con le procedure del programma urbanistico.

La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti.

Il presente certificato, rilasciato in carta legale, ha validità di anni uno, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali.

La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti.

Il presente certificato, rilasciato in carta legale, ha validità di anni uno, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali.

Il Responsabile del Procedimento

[Redacted]

Il Titolare dell'Unità Organizzativa

[Redacted]

Il sottoscritto [Redacted] il [Redacted] residente a [Redacted] in qualità di legale rappresentante della [Redacted] con sede in [Redacted], dichiara di aver ritirato oggi l'originale del presente certificato di destinazione urbanistica, con n. 1 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Gubbio, li 23 APR. 2000.

La Dichiarante

[Redacted]

[Redacted]



00144



ALLEGATO AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

URB.

1/5

1/5

1/5

1/5

DEL 22 APR 2008



Il Responsabile
Giovanni Ricci

IL TITOLARE
UNITA' ORGANIZZATIVA
Geom. Giorgio Ricci

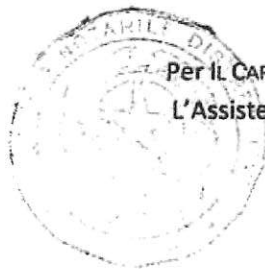


Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PERUGIA

Copia conforme all'originale sottoscritta con firma elettronica in Perugia.

Si rilascia esente dal bollo perché richiesta per uso art. 18 DPR 115/2000.



**Per IL CAPO ARCHIVIO REGGENTE
L'Assistente Amministrativo
NADIA PICA**

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 17

LETTERA AGENZIA ENTRATE DI GUALDO TADINO
PER RICHIESTA CONTRATTI AFFITTO, LOCAZIONE ECC.

SPETT.LE AGENZIA ENTRATE DI PERUGIA

UFFICIO TERRITORIALE DI GUALDO TADINO

OGGETTO: Richiesta copia contratti di locazione

affitto o comodato d'uso della Società

Con sede in

P. Iva

””””””””””

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri,
nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili
dell'Esecuzione Immobiliare n. 120/2025, contro la
Società per
poter adempiere all'incarico affidatogli dal Sig.
Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia,
con la present

richiede,

se esistenti, copia dei contratti di
affitto, locazione o comodato d'uso, registrati
prima del 07/07/2025 per gli immobili pignorati
situati in Comune di Gubbio, via Perugina, distinti
al N.C.E.U. al foglio 226 con la part. 1474/64 di
Cat. A/10 classe 1, di vani 5,5 e rendita € 1193,02

Cordiali Saluti,

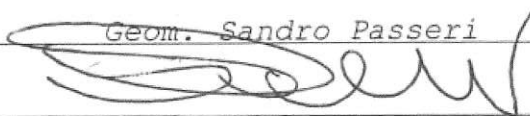
Gualdo Tadino, 09 settembre 2025

Allega : Lettera di nomina CTU

Copia documento di identità

Il Consulente tecnico Ufficio

Geom. Sandro Passeri

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Sandro Passeri', written over the printed name.

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 18

LETTERA AGENZIA ENTRATE GUALDO TADINO CHE ATTESTA
LA NON PRESENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO, LOCAZIONE...



Direzione Provinciale di Perugia

Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino

AL GEOMETRA
PASSERI SANDRO
LOCALITA' GAIFANA
06023 GUALDO TADINO

PEC: sandro.passeri@geopec.it

OGGETTO: **ISTANZA PROT. N. 173109 DEL 11/09/2025 – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2025.**

In riferimewnto all'istanza in oggetto indicata si comunica che, **risulta un contratto di comodato d'uso gratuito**, dante causa società [REDACTED]
[REDACTED] P. IVA [REDACTED] che, si allega alla presente.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento si inviano distinti saluti.

ALLEGATO. [REDACTED]

firmato digitalmente

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)
(Angelo Rosario Sciotto)

“(*) firma su delega del Direttore Provinciale,(Adolfo Bray)”

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in 

ALLEGATO n. 19

**LETTERA RICHIESTA INFORMAZIONI
ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO**

Geom. PASSERI Sandro
Via Flaminia 35, Frazione Gaifana
06023 Gualdo Tadino (Provincia PG)
Tel./fax 0742/810392
e-mail: sandropas@libero.it

Egr. [REDACTED]

Amministratore Condominio
Centro Commerciale I Tigli
Via Beniamino Ubaldi,
06024 GUBBIO (PG)

e-mail [REDACTED]

OGGETTO : TRIBUNALE DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2025.
DO VALUE SPA (PER BCC NPLS 2019 SRL)
nei confronti di

[REDACTED]
proprietario ufficio P.2° situato all'interno del centro commerciale i Tigli
via Beniamino Ubaldi snc. – GUBBIO - PG

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI: DOTT.SSA FIORONI Sara

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, con la presente Chiede cortesemente di conoscere :

- l'importo annuo fisso delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie ecc),
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute,
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia,
- eventuali cause in corso,
- eventuali pratiche edilizie relative a Superbonus 110% o altri bonus,
- quota millesimi di proprietà,
- regolamento di condominio.

Tutto ciò per procedere alla redazione della perizia tecnica ed estimativa e rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice delle Esecuzioni, e necessarie allo svolgimento dello incarico professionale ricevuto.

Distinti Saluti
Gualdo Tadino, 01 settembre 2025

IL C.T.U.
(Geom. Sandro Passeri)

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 20

LETTERA RISPOSTA AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

25/9/2025 12:57

R: R: Tribunale di Perugia. E.I. 120/2025. Richiesta informazioni

A sandropas@libero.it

Mi scusi per la distrazione,
di seguito Le riporto i millesimi
generali 17,06 millesimi
scale 18,51 millesimi
ascensore 18,51millesimi
Cordiali saluti

Da: sandropas@libero.it <sandropas@libero.it>

Inviato: giovedì 25 settembre 2025 09:23

A:

Oggetto: Re: R: Tribunale di Perugia. E.I. 120/2025. Richiesta informazioni

Buongiorno

mi scusi se la disturbo ancora ma mi occorrerebbe conoscere la quota millesimi di proprietà.

Cordiali Saluti,

Geom. Sandro Passeri

Il 24/09/2025 16:48 CEST
ha scritto:

Gentilissimo Geometra,
di seguito Le invio le informazioni richieste relative all'esecuzione in oggetto

1. Importo annuo delle spese di gestione circa € 600,00 all'anno
2. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1499,16
3. Eventuali cause in corso. Nel condominio c'è un fallimento con vendita degli immobili

Le invio anche la convocazione per l'assemblea straordinaria che si terrà la prossima settimana

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione e scusandomi per il ritardo con cui le scrivo, le porgo cordiali saluti

L'amministratrice

Da: sandropas@libero.it <sandropas@libero.it>

Inviato: lunedì 1 settembre 2025 16:59

A:

Oggetto: Tribunale di Perugia. E.I. 120/2025. Richiesta informazioni

Buongiorno [REDACTED]

in qualità di CTU le allego istanza per richiesta informazioni in merito alla E.I. in oggetto.

Cordiali Saluti,

Geom. Sandro Passeri



Privo di virus. www.avg.com

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 21

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

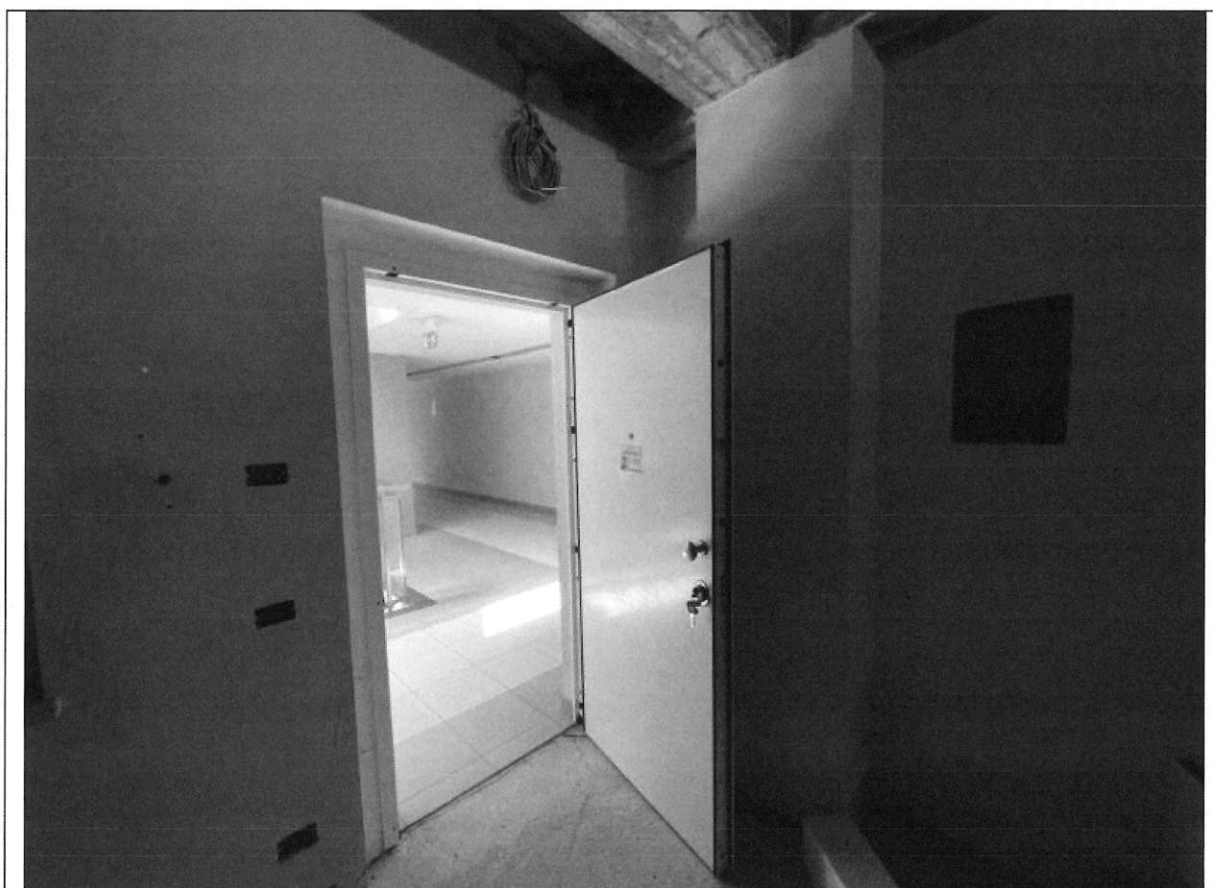


Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

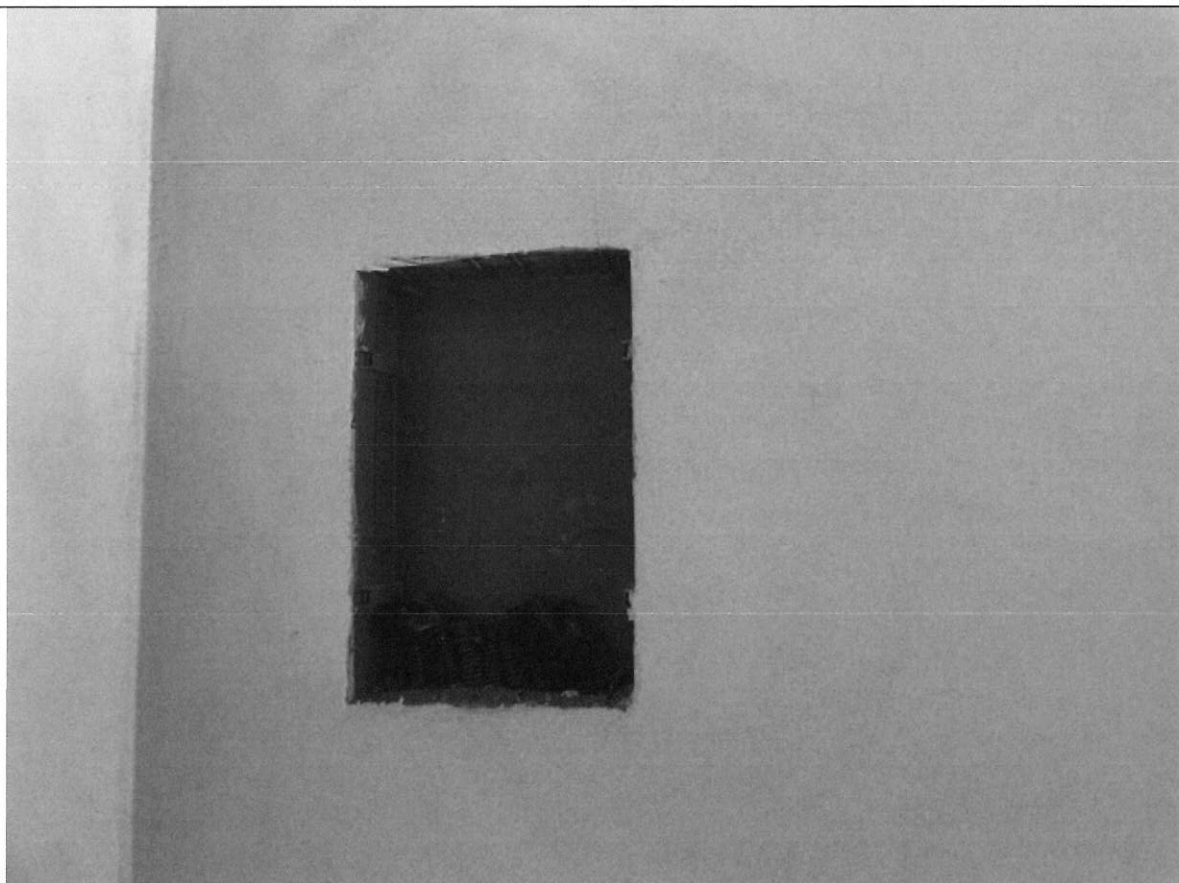


Foto 22



Foto 23

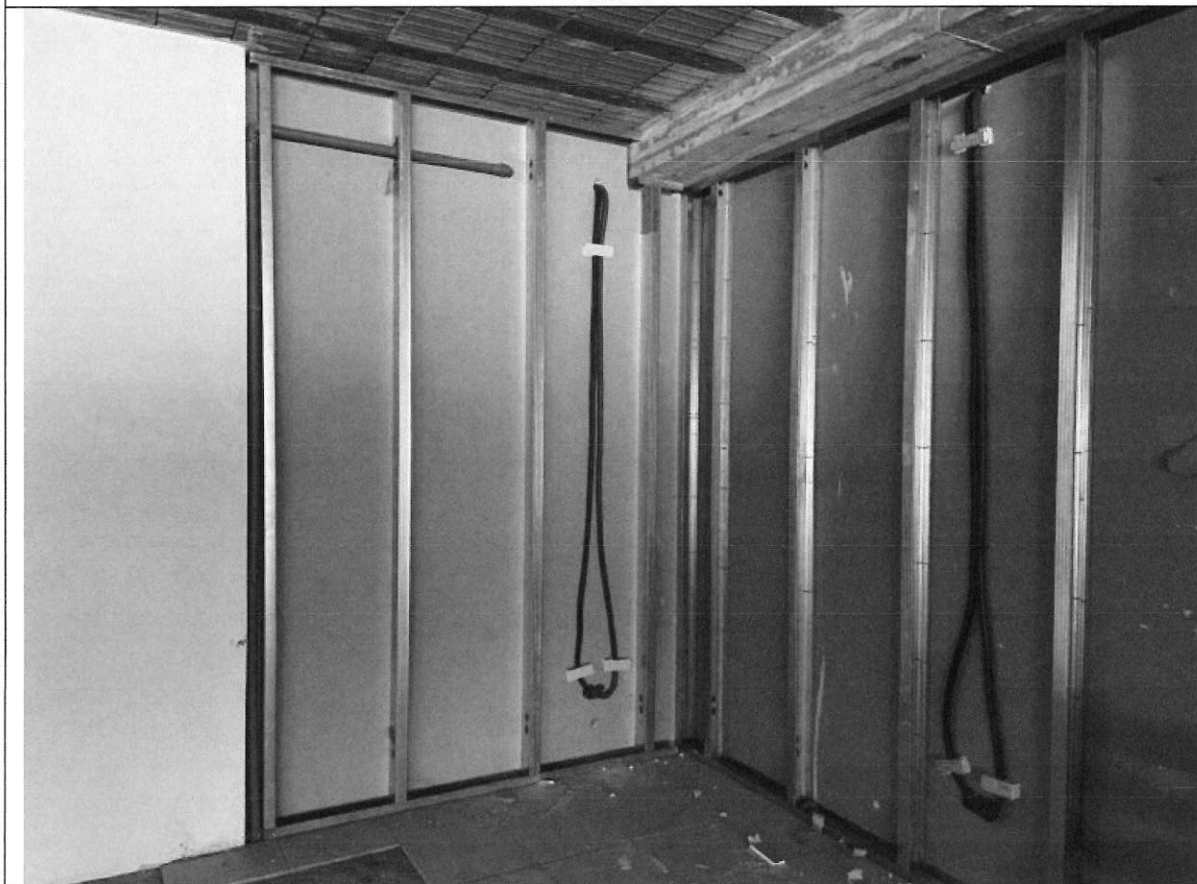


Foto 24



Foto 25

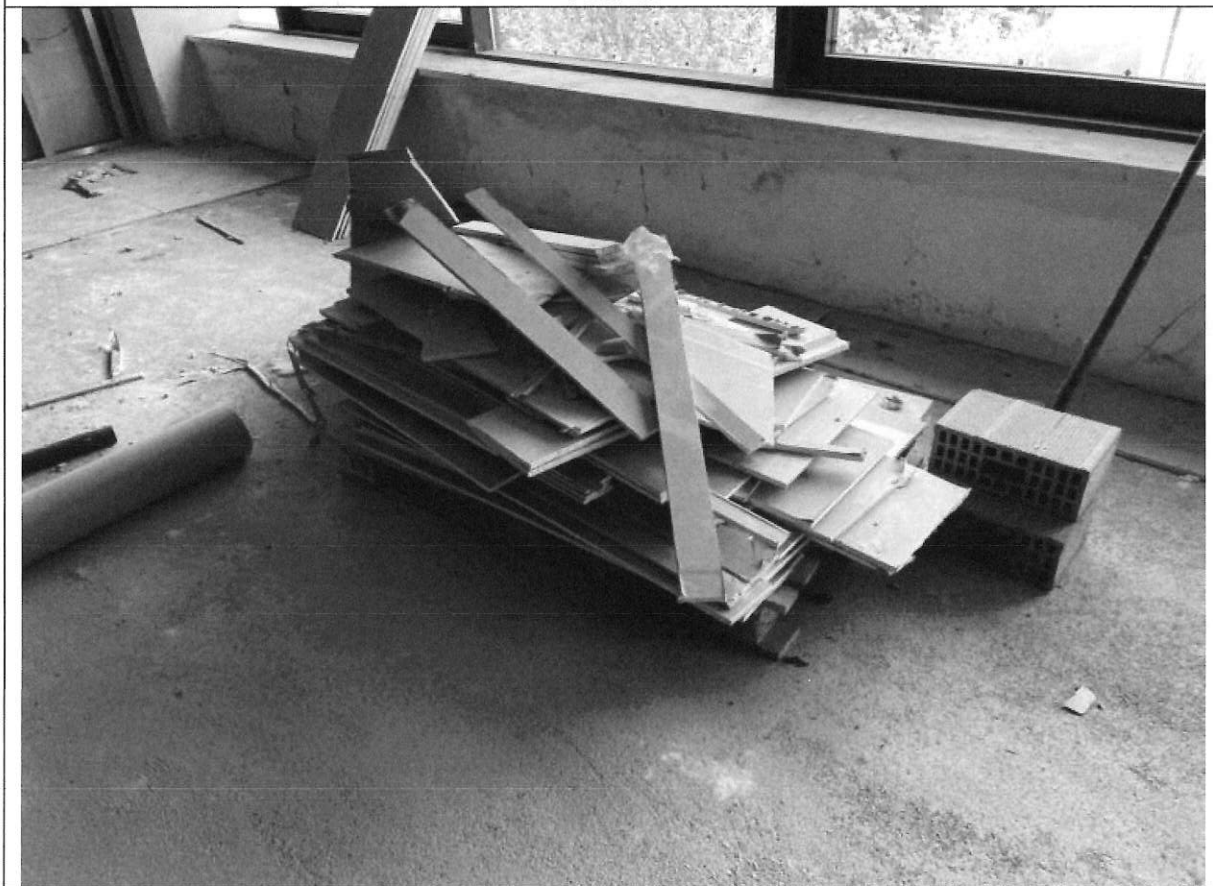


Foto 26

CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

con sede in [REDACTED]

ALLEGATO n. 22

LETTERA ATTESTATO DI AVVENUTA CONSEGNA
PERIZIA AL DEBITORE

Spett.le



Raccomandata 1 AR

**OGGETTO : CONSEGNA PERIZIA TECNICA RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2025**

TRIBUNALE DI PERUGIA. Terza Sezione Civile

Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa FIORONI Sara

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in qualità di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare di cui all' oggetto, trasmette allegata alla presente una copia della Consulenza Tecnica Ufficio.

Cordiali Saluti.

Gualdo Tadino 25 febbraio 2026

IL C.T.U.

(Geom. Sandro Passeri)

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the typed name.

**CONSULENZA TECNICA IN QUALITÀ DI C.T.U. RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

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

con sede in 

ALLEGATO n. 23

**LETTERA ATTESTATO DI AVVENUTA CONSEGNA
PERIZIA AL LEGALE CREDITORE PROCEDENTE**

Da: "sandro.passeri@geopec.it" <sandro.passeri@geopec.it>
Inviato: venerdì 27 febbraio 2026 18:45
A: [REDACTED]
Oggetto: Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 - Trasmissione CTU
Allegati: Es. Imm. 120-2025 - Perizia.pdf

Buonaser Avvocato,

in allegato le invio copia della CTU relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 120/2025 del Tribunale di Perugia.

Cordiali saluti

Geom. Sandro Passeri

Da: "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: venerdì 27 febbraio 2026 18:45
A: sandro.passeri@geopec.it
Oggetto: ACCETTAZIONE: Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 -
Trasmissione CTU
Allegati: daticert.xml, smime.p7s

Ricevuta di accettazione

Il giorno 27/02/2026 alle ore 18:45:47 (+0100) il messaggio
"Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 - Trasmissione CTU" proveniente da
"sandro.passeri@geopec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED]
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: DBFC71E0.01B340E0.A034E88F.C743F7CD.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 27/02/2026 at 18:45:47 (+0100) the message
"Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 - Trasmissione CTU" sent by "sandro.passeri@geopec.it"
and addressed to:

[REDACTED]
was accepted by the certified email system.

Message ID: DBFC71E0.01B340E0.A034E88F.C743F7CD.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

Da: "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: venerdì 27 febbraio 2026 18:45
A: sandro.passeri@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 -
Trasmissione CTU
Allegati: postacert.eml, daticert.xml, smime.p7s

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/02/2026 alle ore 18:45:49 (+0100) il messaggio
"Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 - Trasmissione CTU" proveniente da
"sandro.passeri@geopec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: DBFC71E0.01B340E0.A034E88F.C743F7CD.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla
come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Delivery receipt

On 27/02/2026 at 18:45:49 (+0100) the message
"Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 - Trasmissione CTU" sent by "sandro.passeri@geopec.it"
and addressed to: [REDACTED]
was delivered by the certified email system.

Message ID: DBFC71E0.01B340E0.A034E88F.C743F7CD.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

Da: "sandro.passeri@geopec.it" <sandro.passeri@geopec.it>
Inviato: venerdì 27 febbraio 2026 18:45
A: [REDACTED]
Oggetto: Tribunale di Perugia - E.I. 120/2025 - Trasmissione CTU
Allegati: Es. Imm. 120-2025 - Perizia.pdf

Buonaser Avvocato,

in allegato le invio copia della CTU relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 120/2025 del Tribunale di Perugia.

Cordiali saluti

Geom. Sandro Passeri