

URSINI GIACOMO

GEOMETRA

Via S. Stefano, 1 – 06033 Cannara (PG) - Tel. 334 - 3820891

e-mail: giacomo.ursini@geopec.it

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

All'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Sara Fioroni**

dell' **Esecuzione Immobiliare n. 293/2024 R.G. Es.**

promossa da :

**YODA SPV S.R.L.**

(avv. **Lorenzo Battisti**)

contro

[REDACTED]

Udienza rinvio : 11/11/2025

\*\*\*\*\*^^\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione **Dott. Sara Fioroni**,  
nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra  
richiamato, il sottoscritto Geom. Ursini Giacomo, libero professionista  
con studio in Via Raffaello snc – 06081 Assisi (PG), iscritto al Collegio



dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5454 ed all'albo dei C.T.U.  
del Tribunale di Perugia al n. 3008. In data 10/09/2024, il sottoscritto  
accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, con l'incombenza di  
rispondere al seguente quesito:

*"il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la  
completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando  
immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;  
successivamente*

#### PROVVEDA

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione  
ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax,  
dell'inizio delle operazioni peritali*

1) *all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le  
risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e  
all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non  
corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di  
pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione  
del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per  
l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione  
alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove  
mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua  
correzione o redazione;*

2) *ad una sommaria descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della  
tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,*



eventuale numero interno) del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.)

delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale . occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso — oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli concessi con il carattere storico-artistico) e



*quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

*6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*

*8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*9) ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del*



*Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari*



*relativi al bene pignorato;*

*13) accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*14) ad individuare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso,*



*quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;*

*16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica, ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere con l'accesso forzoso;*

*17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio dalla stessa fissata al 11/11/2025.

Accettato l'incarico in data 31/12/2024, io sottoscritto procedevo all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le ricerche presso i vari uffici



(Agenzia Entrate, Comune di Gubbio, ect.) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 10/01/2025 il sottoscritto tramite comunicazioni PEC faceva richiesta presso gli enti preposti, (Comune di Gubbio, Agenzia delle Entrate) di tutta la documentazione necessaria ad evadere i quesiti della presente perizia.

In data 23/01/2025, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con raccomandata e pec. Arrivato sul posto, vengo accolto da un soggetto delegato dagli esecutari ed in tale occasione il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene oggetto di stima, ad un attento esame delle caratteristiche e delle consistenze, nonché ad un esaustiva raccolta fotografica.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:

## 1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

### Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri

#### Immobiliari

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato e trascritto alla



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 15/11/2024 al n. 24385 di registro particolare e n. 32499 di registro generale a favore di "Yoda SPV srl" con sede in Conegliano (TV) c.f. 05111630264, l'immobile pignorato risulta essere il seguente e così individuato:

*A) Unità immobiliare di uso commerciale a piano terra facente parte di immobile di maggior consistenza – ubicato inn Fraz. Colpalombo di Gubbio (PG)*

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 25/01/1966 – c.f. [REDACTED]

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra facente parte di edificio di maggior consistenza, disposto complessivamente su quattro livelli fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponato in laterizio, con facciate tinteggiate, rifinita con materiali di discreto livello e così composta:

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

- 1) Foglio 440 part. 145 sub. 25: Unità commerciale posta al piano terra con ingresso esclusivo dal piano terra mediante il sub. 22, corte comune ai sub. 24 e 25, composta da ampio negozio con servizi igienici e ripostiglio, complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.



Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione.

**al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG) :**

Foglio n. 440 part. 145 sub. 25

Categoria C/1 CLASSE 2 – 194 mq - RC: 1.943,74 euro

Intestazione catastale :

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti alla sig.ra **BELLUCCI SERENELLA** nata a **Gubbio (PG)** il **25/01/1967** – c.f. **BLLNNLSA65L256P**;

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti al sig. **MASSOTTI EMANUELE** nato a **Gubbio (PG)** il **19/11/1988** – c.f. **MMSSMNL88S19E256Z**;

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti a **MASSOTTI GLORIA** nata a **Gubbio (PG)** il **03/10/1992** – c.f. **MMSGIR92R43E256Q**;

L'intestazione catastale risulta essere corretta con la titolarità dei diritti spettanti ai soggetti proprietari dell'immobile.

La planimetria catastale è rispondente con lo stato reale dei luoghi per quanto concerne la disposizione interna degli ambienti, ma non per la destinazione in quanto è riportato "magazzino". A seguito della variazione di classamento eseguita d'ufficio prat. 82916 del 04/07/2024 è stata ripristinata la giusta categoria catastale C/1 (negozio).

**Confini :**

Massotti Cecilia, Massotti Gaetano, beni comuni oltre ad altri beni intestati agli eseguiti.



\*\*\*\*\*^^\*\*\*\*\*

## 2 - SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il compendio è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a piano terra di immobile di maggior consistenza, con accesso esclusivo direttamente dalla corte comune anche ad altro sub. sempre a destinazione commerciale.

Il fabbricato è collocato nella frazione di Colpalombo, centro rurale ubicato nelle colline pre-appenniniche a 425 m s.l.m. e distante circa 18 km dalla cittadina di Gubbio. La frazione è sprovvista di tutti i servizi primari e trova una cittadinanza residente per lo più composta da pensionati.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1995 mediante pratica edilizia di ristrutturazione ed ampliamento; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio, i solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è piana in quanto è presente al di sopra dell'unità, un lastricato ad uso esclusivo di una unità abitativa posta al piano primo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione.



\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### 3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Attuali proprietari:

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti alla sig.ra **BELLUCCI SERENELLA** nata a **Gubbio (PG)** il **25/01/1967** - c.f. **BLLSNL67A65E256E**

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti al sig. **MASSOTTI EMANUELE** nato a **Gubbio (PG)** il **19/11/1988** - c.f. **MMSSMN188S19E256Z**

- diritti di 1/3 di proprietà spettanti a **MASSOTTI GLORIA** nata a **Gubbio (PG)** il **03/10/1992** - c.f. **MMSGIR92R43E256C**

L'immobile è pervenuto ai sig. **Massotti** e **Bellucci** a seguito della successione del sig. **Massotti Palmiro** del **06/03/2024** repertorio n. **72233/88888/24**, trascritto a Perugia in data **07/04/2024** ai n.ri **5149** di registro particolare e n.ro **6986** di registro generale da **Massotti Palmiro** per la proprietà di **1/1** a **Massotti Emanuele**, **Gloria** e **Bellucci Serenella** per la quota di **1/3** ciascuno.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### 4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere fruito come un magazzino da parte degli esecutati, risultano inoltre presenti tutte le utenze riguardanti energia ed acqua. L'attività commerciale risulta ormai cessata da qualche anno.



\*\*\*\*\*^^\*\*\*\*\*

5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

**5.1. – Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente :**

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità :

**1) Trascrizione del 15/11/2024 - Registro Particolare 24385**

**Registro Generale 32499** trascritta presso Agenzia delle Entrate di Perugia – repertorio n. **3257/2024 del 23/10/2024** – Verbale di Pignoramento immobili in favore di Yoda SPV srl contro i sig.

[REDACTED]

**5.2. - Ulteriori indagini**

Risultano essere trascritte a carico dei soggetti eseguiti, anche le seguenti formalità:

**2) Iscrizione contro del 09/10/2024 Registro Particolare 20869,**

**Registro Generale 28051, Repertorio 2505/2024 del 13/09/2024 –**

**– Verbale di Pignoramento immobili in favore di Yoda SPV srl contro**

**i sig. [REDACTED] a.**

\*\*\*\*\*^^\*\*\*\*\*



## 6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non si rammentano ulteriori controversie a seguito del sopralluogo eseguito.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

## 7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

**dal 06/03/2024 all'attualità**

L'immobile è pervenuto ai sig. **Massotti e Bellucci** a seguito della successione del sig. **Massotti Palmiro** del **06/03/2024** repertorio n. 72233/88888/24, trascritto a Perugia in data 07/04/2024 ai n.ri 5149 di registro particolare e n.ro 6986 di registro generale **da Massotti Palmiro** per la proprietà di 1/1 a **Massotti Emanuele** **Gloria e Bellucci Serenella** per la quota di 1/3 ciascuno.

**dal 06/03/2024 al 23/04/2012**

L'immobile è pervenuto al sig. **Massotti Palmiro** a seguito dell'atto di Donazione a rogito notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino rep. 79995/28208 registrato a Perugia il 07/05/2012 ak b, 9887 **da Massotti Crispino Rocco e Cosciotti Ascenza Gerardina a Massotti Palmiro.**

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*



## 8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Gubbio (PG), per il fabbricato oggetto della procedura, risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Condono Edilizio n. 308/1991;
- Concessione Edilizia n. 475 del 15/12/1995;
- SCIA prot. 1676 del 11/01/2023 (non ritirata)

### 8.1. Giudizio di conformità edilizia/urbanistica

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gubbio (PG), emerge che la situazione attuale dell'immobile è rispondente rispetto all'ultimo titolo rilasciato che risulta essere la concessione edilizia n. 475/1995, in quanto la successiva pratica SCIA del 2023, riguardante il cambio uso senza opere da negozio a magazzino, non è stata ritirata e concluso l'iter burocratico che ne ammetteva l'intervento.

Ne consegue che dal punto di vista catastale la planimetria in atti sia rispondente allo stato dei luoghi per quanto concerne la disposizione interna degli ambienti, ma non per la destinazione in quanto è riportato "magazzino", a seguito della variazione di classamento eseguita d'ufficio prat. 82916 del 04/07/2024 dove è stata ripristinata la giusta categoria catastale C/1 (negozio)..

### 8.2. Giudizio di conformità strutturale/sismica

Il fabbricato risulta essere realizzato in cemento armato e con tutti criteri



della buona regola d'arte, non sono presenti crepe o vizi strutturali all'interno dell'unità immobiliare.

\*\*\*^\*\*\*

## 9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio è costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo con ingresso esclusivo al piano terra e posto auto al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, quindi sulla base di quanto sopra indicato, il sottoscritto CTU intende proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificato:

### ----- LOTTO UNICO-----

Il compendio è costituito da unità immobiliare commerciale a piano terra facente parte di fabbricato di maggior consistenza, con accesso dalla corte comune ad altro sub. commerciale. Il fabbricato è collocato nella frazione di Colpalombo, centro rurale ubicato nelle colline pre-appenniniche a 425 m s.l.m. e distante circa 18 km dalla cittadina di Gubbio. La frazione è sprovvista di tutti i servizi primari e trova una cittadinanza residente per lo più composta da pensionati.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1995 mediante pratica edilizia di ristrutturazione ed ampliamento; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio, i solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è piana in quanto è presente al di sopra dell'unità, un lastricato ad uso esclusivo di



una unità abitativa posta al piano primo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, come è altrettanto discreto lo stato generale dell'interna costruzione.

Il compendio immobiliare descritto al capitolo precedente è così composto:

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:

Foglio 440 part. 145 sub. 25: Unità commerciale posta al piano terra con ingresso esclusivo dal piano terra mediante il sub. 22, corte comune ai sub. 24 e 25, composta da ampio negozio con servizi igienici e ripostiglio, complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.

**al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG) :**

Foglio n. 440 part. 145 sub. 25

Categoria C/1 CLASSE 2 – 194 mq - RC: 1.943,74 euro

**Confini :**

 beni comuni oltre ad altri beni intestati agli esecutati.

## 10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

### Localizzazione urbana

Il fabbricato oggetto della stima è collocato all'interno della frazione di Colpalombo sulle colline pre-appenniniche, ad una quota di 425 m slm.



La frazione distante circa 18 km dalla cittadina di Gubbio, risulta essere per lo più abitata da pensionati e si segnala la totale assenza di attività di servizi primari quali banche, negozi, scuole ecc.

Le finiture dell'edificio sono di discreto livello e qualità, discreto è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intera costruzione.

Si segnala inoltre la totale assenza degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, è emerso che non è costituito condominio e non sono pendenti spese e passività dalla parte eseguita.

### **Componenti edilizie**

Portone ingresso : Porta in metallo e vetro

Finestre : a nastro in alluminio con vetro doppio

Pavimenti interni: gress porcellanato;

### **Impianti tecnologici**

Impianto elettrico : impianto trifase con collegamenti sotto traccia  
dotato di salvavita;

Allarme : non presente

Idrico : Impianto tradizionale con scaldabagno elettrico per  
il servizio igienico

Termico/sanitario : no riscaldamento ne condizionamento

### **Determinazione della consistenza**

| DESCRIZIONE | SUP.(MQ.) | SUP. (MQ.) | ESPOS. | STATO DI |
|-------------|-----------|------------|--------|----------|
|-------------|-----------|------------|--------|----------|



| LOCALI                      | CALPEST.        | COMM.           | MANUT.       |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Loc. Commerciale            | 185,00          | 200,00          | s-o discreto |
| <b>TOTALI (commerciale)</b> | <b>185,00mq</b> | <b>200,00mq</b> |              |

# 11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del comune di Gubbio e frazioni, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si è tenuto conto della sfavorevole posizione dell'unità commerciale in oggetto, penalizzata dalla posizione geografica in primis e dallo spopolamento ormai inesorabile della frazione in cui è collocata.

Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario della fabbricato in base ai valori indicati nel borsino immobiliare dell'Umbria Anno 2024 2 semestre, non essendo presenti valori comparativi di vendite di immobili similari;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente



che:

- la consistenza del fabbricato è riferita alla “superficie commerciale” ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell’Umbria.
- la consistenza dell’unità immobiliare è stata desunta sulla base dei rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;
- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti, finiture e tutto quant’altro compreso nel bene;
- per la valutazione del fabbricato il C.T.U. ha adottato il parametro di misura “metro quadrato”;

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre alla penalizzante ubicazione dell’unità commerciale in oggetto andando ad applicare un valore assimilabile ad immobili a natura “magazzino”. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento al precedente capitolo delle consistenze.:

#### STIMA LOTTO UNICO

UiU Commerciale mq. 200,00 x €/mq 350,00 = € 70.000,00

**Sommano Complessivamente € 70.000,00**

**VALORE LOTTO € 70.000,00**

Con riferimento all’analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il



valore della quota pignorata è pari ad € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto unico da indicare nel bando di vendita.

\*\*\*^\*\*\*

## 12 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato, al creditore ed al soggetto esecutato, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano in copia alla sola relazione tecnica inviata telematicamente al Tribunale di Perugia – Esecuzioni Immobiliari.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Assisi, 23/06/2025

### ALLEGATI:

“1” – Verbale Inizio Operazioni Peritali;

“2” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“3” – Atto di Provenienza;

“4” – Concessioni Edilizie ;

“5” – Documentazione fotografica;

“6” – Visure Catastali;

“7” – Planimetria Catastale ed elaborato planimetrico;

“8” – Estratto di Mappa;

“9” – Visure Ipotecarie;



“10” – Copia ricevute di trasmissione alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo

