

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Alberti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9



Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	14
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	14
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....22

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc22

Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc22



Firmato Da: ALBERTI GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 766e8b621b53d74f



INCARICO

All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Dott. Alberti Giovanni, con studio in Via Mario Angeloni, 80/b - 06124 - Perugia (PG), email giovanni@studioalberti1961.it, PEC g.alberti@epap.conafpec.it, Tel. 075 5723830, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Capannone artigianale in buone condizioni d'uso e manutenzione costituito da laboratorio, magazzino, archivio con ingresso e servizio igienico. Questo si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. L'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati. Corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

All'interno della corte prospiciente la strada si trovano strutture precarie non sanabili. L'attuale conduttore ha dichiarato che trattasi di materiali in esposizione per la vendita.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Tettoia edificata in aderenza sul lato fronte strada al capannone artigianale facente parte del medesimo lotto. Questa si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. L'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati, corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

via dell'artigianato, **** Omissis ****, **** Omissis ****, residua proprietà soggetto esecutato.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

via dell'artigianato, **** Omissis ****, **** Omissis ****, residua proprietà soggetto esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	331,20 mq	381,30 mq	1	381,30 mq	3,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				381,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				381,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	128,16 mq	132,13 mq	0,95	125,52 mq	3,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				125,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,52 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 426, Sub. 5 Categoria C3 Cl.5, Cons. 326 Superficie catastale 362 mq Rendita € 1.094,37 Piano terra

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 426, Sub. 7 Categoria C7 Cl.6, Cons. 128 Superficie catastale 131 mq Rendita € 37,68 Piano terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	426	5		C3	5	326	362 mq	1094,37 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	426	7		C7	6	128	131 mq	37,68 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

NULLA

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

NULLA

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

nulla

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

nulla

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

buono

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Firmato Da: ALBERTI GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 766e8b621b53d74f



buono

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

La corte esterna individuata catastalmente con la particella 426 sub 6 è bene comune non censibile ai due subalterni pignorati individuati dai sub 5 e 7, entrambi in piena proprietà all'esecutato, oltre ai subalterni 7 e 8 della particella n. 108, di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento. Il vano scala che conduce alla copertura del fabbricato è individuato con la particella 426 sub 4, bene comune non censibile alla particella 426 sub 5 (laboratorio artigianale).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

La corte esterna individuata catastalmente con la particella 426 sub 6 è bene comune non censibile ai due subalterni pignorati individuati dai sub 5 e 7, entrambi in piena proprietà all'esecutato, oltre ai subalterni 7 e 8 della particella n. 108, di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento. Il vano scala che conduce alla copertura del fabbricato è individuato con la particella 426 sub 4, bene comune non censibile alla particella 426 sub 5 (laboratorio artigianale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

nulla

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

La struttura presenta fondazioni continue gettate in opera ed elementi orizzontali e verticali in c.a.. La tamponatura è in laterizio intonacato ed in parte tinteggiato. Le pavimentazioni sono di tipo industriale. La copertura è piana. Gli infissi sono metallici, principalmente in alluminio. Le scale di accesso alla copertura non praticabile sono ancora al grezzo e prive di finiture sia alle pareti che ai gradini. Gli impianti, per quanto noto, sono privi di certificazione, ma costantemente utilizzati dalla ditta che opera all'interno della struttura come locataria.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

La struttura si compone di elementi portanti orizzontali e verticali in metallo con copertura in legno a vista e sovrastante manto impermeabilizzante in guaina bituminosa. Le pareti, ad eccezione di quella in aderenza al



capannone, sono con struttura metallica e vetro. La pavimentazione è in cemento industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2029
- Rilascio: 31/12/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 21.12.2017. Il contratto prevede una durata di anni 6 (dal 1.1.2018 al 31.12.2024). Il contratto si è rinnovato per ulteriori anni 6 fino al 31.12.2029 ed il rinnovo è stato registrato a Perugia 9.8.2024 prot 2408091543313494.

Si evidenzia che esiste ulteriore pignoramento dell'anno 2016 (a favore del **** Omissis **** in liquidazione) antecedente alla stipula del contratto di cui sopra. Si rimanda al giudice agni valutazione in merito all'opponibilità di tale contratto stante l'esistenza di un pignoramento precedente, ma non generante la presente procedura.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2029
- Rilascio: 31/12/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00



L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 21.12.2017. Il contratto prevede una durata di anni 6 (dal 1.1.2018 al 31.12.2024). Il contratto si è rinnovato per ulteriori anni 6 fino al 31.12.2029 ed il rinnovo è stato registrato a Perugia 9.8.2024 prot 2408091543313494.

Si evidenzia che esiste ulteriore pignoramento dell'anno 2016 (a favore del **** Omissis **** in liquidazione) antecedente alla stipula del contratto di cui sopra. Si rimanda al giudice ogni valutazione in merito all'opponibilità di tale contratto stante l'esistenza di un pignoramento precedente, ma non generante la presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Tei	27/05/1977	6768	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Perugia	11/06/1977	8788	6768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Tei	27/05/1977	6768	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Perugia	11/06/1977	8788	6768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Perugia il 31/03/2016
Reg. gen. 7388 - Reg. part. 5344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Perugia il 28/02/2025
Reg. gen. 5472 - Reg. part. 4013
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Perugia il 31/03/2016
Reg. gen. 7388 - Reg. part. 5344
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Perugia il 28/02/2025
Reg. gen. 5472 - Reg. part. 4013
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'area si trova all'interno della zona artigianale ed industriale del Comune di Deruta. Il lotto in questione è interamente edificato.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'area si trova all'interno della zona artigianale ed industriale del Comune di Deruta. Il lotto in questione è interamente edificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Concessione Edilizia n. 143 del 16.06.1982 per costruzione di un laboratorio di falegnameria.
Concessione Edilizia n. 186 del 22.02.1984, per variante alla costruzione di un laboratorio di falegnameria.
Concessione edilizia n. 222 del 23.01.1985 per completamento laboratorio falegnameria.
Concessione Edilizia n. 21 del 11.02.1988 per ristrutturazione di un laboratorio di falegnameria.
Concessione Edilizia n. 42 del 9.03.1989 per realizzazione di lastrico solare.
Concessione Edilizia n. 183 del 25.01.1992 per variante alla copertura di lastrico solare.
Autorizzazione di agibilità del 31.08.1995.
Concessione Edilizia n. 127 del 8.3.1997 per ampliamento del complesso produttivo
Permesso di Costruire in sanatoria n. 62 del 04.09.2003 rilasciato dal Comune di Perugia.
SCIA n. 7504 del 12.07.2012 per frazionamento di U.I.U. con cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni
Permesso di costruire n. 10 del 26.10.2018 per ampliamento di fabbricato produttivo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che il conduttore ha realizzato un passaggio a carico della parete sul lato ovest del fabbricato per creare un collegamento interno con l'adiacente particella 108. Capannone in conduzione alla medesima ditta o azienda collegata. Trattasi di una difformità sia catastale che urbanistica di modesta entità.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 143 del 16.06.1982 per costruzione di un laboratorio di falegnameria.
Concessione Edilizia n. 186 del 22.02.1984, per variante alla costruzione di un laboratorio di falegnameria.
Concessione edilizia n. 222 del 23.01.1985 per completamento laboratorio falegnameria.
Concessione Edilizia n. 21 del 11.02.1988 per ristrutturazione di un laboratorio di falegnameria.
Concessione Edilizia n. 42 del 9.03.1989 per realizzazione di lastrico solare.
Concessione Edilizia n. 183 del 25.01.1992 per variante alla copertura di lastrico solare.
Autorizzazione di agibilità del 31.08.1995.
Concessione Edilizia n. 127 del 8.3.1997 per ampliamento del complesso produttivo
Permesso di Costruire in sanatoria n. 62 del 04.09.2003 rilasciato dal Comune di Perugia.
SCIA n. 7504 del 12.07.2012 per frazionamento di U.I.U. con cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni
Permesso di costruire n. 10 del 26.10.2018 per ampliamento di fabbricato produttivo.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che il conduttore ha realizzato un passaggio a carico della parete sul lato ovest del fabbricato per creare un collegamento interno con l'adiacente particella 108. Capannone in conduzione alla medesima ditta o azienda collegata. Trattasi di una difformità sia catastale che urbanistica di modesta entità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di porzione di capannone con aderente tettoia, lo scrivente intende proporre la vendita in un unico lotto. Qualsiasi suddivisione dei beni in più lotti ne avrebbe mortificato significativamente il valore e la commerciabilità.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc
Capannone artigianale in buone condizioni d'uso e manutenzione costituito da laboratorio, magazzino,



archivio con ingresso e servizio igienico. Questo si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. L'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati. Corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 426, Sub. 5, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.886,00

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Borsino immobiliare) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari. Tra le trascrizioni consultate non sono stati rinvenuti atti comparabili per beni immobili siti in zone limitrofe e con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione. Questo anche in conseguenza del fatto che la maggioranza delle formalità non rappresentavano compravendite, ma altre tipologie di trascrizioni. In mancanza quindi di atti di compravendita da utilizzare quali comparabili, lo scrivente si è avvalso della consultazione del listino dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, quale base di partenza per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

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

- le consistenze del locale sono riferite alla "superficie commerciale", con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
 - nel valore unitario espresso per il capannone ed adiacente tettoia sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;
 - il valore unitario espresso per i beni tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
 - nel valore unitario dei beni è compreso il valore dei proporzionali diritti, dallo stesso vantati, sulle parti comuni;
 - il valore della corte è compreso nel valore unitario espresso per i fabbricati;
- la valutazione tiene conto della presenza di un contratto di locazione;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc
Tettoia edificata in aderenza sul lato fronte strada al capannone artigianale facente parte del medesimo lotto. Questa si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. l'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati, corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 426, Sub. 7, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.690,00
Vedi precedente bene n. 1.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	381,30 mq	220,00 €/mq	€ 83.886,00	100,00%	€ 83.886,00
Bene N° 2 - Tettoia Deruta (PG) - via dell'artigianato snc	125,52 mq	125,00 €/mq	€ 15.690,00	100,00%	€ 15.690,00
Valore di stima:					€ 99.576,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Perugia, li 12/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Alberti Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità 1985
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 143-1981
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 186-1983
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - 227-1984
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - 21-1988
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 42-1989
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - 183-1991
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - 127-1996
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - 62-2003
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - SCIA 7504-2012



- ✓ N° 11 Concessione edilizia - PDC 10-2018
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - VAX
- ✓ N° 13 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali
- ✓ N° 16 Altri allegati - aggiornamento gravami
- ✓ N° 17 Altri allegati - contratto locazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - 18 - attestazione di invio perizia alle parti
- ✓ N° 19 Altri allegati - 19 - perizia con omissis



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc
 Capannone artigianale in buone condizioni d'uso e manutenzione costituito da laboratorio, magazzino, archivio con ingresso e servizio igienico. Questo si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. L'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati. Corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 426, Sub. 5, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area si trova all'interno della zona artigianale ed industriale del Comune di Deruta. Il lotto in questione è interamente edificato.
- Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Deruta (PG) - via dell'artigianato snc
 Tettoia edificata in aderenza sul lato fronte strada al capannone artigianale facente parte del medesimo lotto. Questa si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. l'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati, corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 426, Sub. 7, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area si trova all'interno della zona artigianale ed industriale del Comune di Deruta. Il lotto in questione è interamente edificato.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.**

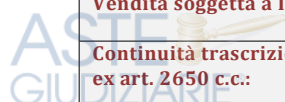
LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Deruta (PG) - via dell'artigianato snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 426, Sub. 5, Categoria C3	Superficie	381,30 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Capannone artigianale in buone condizioni d'uso e manutenzione costituito da laboratorio, magazzino, archivio con ingresso e servizio igienico. Questo si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. L'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati. Corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Deruta (PG) - via dell'artigianato snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 426, Sub. 7, Categoria C7	Superficie	125,52 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Tettoia edificata in aderenza sul lato fronte strada al capannone artigianale facente parte del medesimo lotto. Questa si trova all'interno della zona artigianale di Deruta e fronteggia la superstrada E45. L'accesso è diretto dalla strada complanare alla superstrada di cui sopra attraverso due cancelli metallici che affacciano sulla corte comune ai beni pignorati, corte comune anche ad altri beni non pignorati (part 108).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Perugia il 31/03/2016

Reg. gen. 7388 - Reg. part. 5344

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Perugia il 28/02/2025

Reg. gen. 5472 - Reg. part. 4013

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO SNC

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Perugia il 31/03/2016

Reg. gen. 7388 - Reg. part. 5344

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Perugia il 28/02/2025

Reg. gen. 5472 - Reg. part. 4013

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura