

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Burletti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

via San Giovanni sul Muro, n. 3

20121 - MILANO (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T	4
Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 364.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 673.739,50	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T	26
Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1	26



INCARICO

All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Geom. Burletti Alessandro, con studio in Via Tiberina 107/C - 06050 - Collazzone (PG), email burletti.a@gmail.com, PEC alessandro.burletti@geopec.it, Tel. 3339963834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T (Coord. Geografiche: 42.976512685981675, 12.410570602375035)
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.97985899245736, 12.411271784530628)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA TIBERINA 295, EDIFICIO 1, PIANO T

Negoziato posto al piano terra di un condominio composto da più unità immobiliari destinate a residenza e vendita. Il compendio sorge lungo la via principale di Deruta, Via Tiberina ed è circondato da una corte esterna condominiale adibita a parcheggi, sia per i residenti che per i clienti. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da un grande locale destinato alla esposizione e vendita, oltre a locali accessori (n. 2 W.C. funzionanti dotati di antibagno) ed un piccolo locale con predisposizione ad un terzo bagno. La pavimentazione del locale è totalmente in gres porcellanato di colore grigio, le pareti risultano tinteggiate ed intonacate.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo antisfondamento. L'impianto elettrico presente risulta del tipo sotto traccia e correttamente funzionante. L'impianto di illuminazione, seppur un pò datato, risulta correttamente funzionante con neon.

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.

BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO 16, EDIFICIO 1, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di stima, è situato nella zona industriale nel comune di Deruta (PG), lungo via dell'Artigianato, n. 16 e lungo la SSE45 dal quale risulta visibile lo stesso fabbricato.

L'immobile è sviluppato su tre livelli fuori terra, più un piano interrato.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, infissi in alluminio con vetro singolo.

Oltre all'immobile la proprietà è composta da una corte esterna esclusiva destinata a parcheggio ed una strada in comproprietà ai lati del fabbricato.

L'area esterna risulta recintata e con un cancello carrabile di ingresso comune alle altre unità immobiliari poste



sul retro dell'immobile.

All'interno dell'immobile, al piano terra con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, impianto termico con una caldaia a GAS metano collegata ad alcuni termoconvettori, un bagno ed un impianto elettrico di base. Le pareti risultano tinteggiate.

Al piano seminterrato il locale con destinazione magazzino, è dotato solamente dell'impianto elettrico e di illuminazione, che alla data del sopralluogo risultava non funzionante.

Al piano primo, locale con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, ed infissi in alluminio con vetro singolo. Risultano mancanti gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici.

Al piano secondo, locale con destinazione esposizione, sono mancanti i pavimenti, gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici.

L'unità immobiliare con destinazione F/4 (in corso di definizione) è costituita da un appartamento residenziale posto al piano secondo, con pareti in laterizio al grezzo, pavimenti e massetti assenti, impianti assenti. Nel complesso l'immobile risulta incompleto, al grezzo.

I quattro piani sono collegati tra loro tramite una scala comune interna; al piano seminterrato non sono presenti suddivisioni; il piano terra, oltre il grande locale destinato all'esposizione, presenta un W.C. con antibagno (non presente negli elaborati grafici edilizi), il piano primo è composto dalla sola sala esposizioni ed al piano secondo è per una parte rifinito e fa parte del sub. 14 mentre l'altra parte, il sub. 3, è in stato di costruzione al grezzo.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

- _ (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig.ra _ risultava comproprietaria al 50 %, tuttavia è deceduta in data 31/05/2004 e non è stata trascritta la voltura catastale.

CONFINI

- 1. parcheggio condominiale su tre lati fronte Via Tiberina;
- 2. altra proprietà privata laterale;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	340,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



negozio fronte strada principale di Deruta, lungo via Tiberina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1970 al 17/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 297, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4, Cons. 230 mq Superficie catastale 376 mq mq Rendita € 5.048,37 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	26	297	12		C1	4	230 mq	376 mq	5048,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile presenta delle difformità Edilizie e catastali:
dal punto di vsita edilizio sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie:
- non è presente il bagno e l'antibagno adiacenti al vano scale condominiale come previsto negli elaborati allegati all'ultima concessione edilizia;
- allo stato dei fatti, è presente una bagno anteceduto da antibagno, posto in adiacenza all'area confinante con il vano scale condominiale, posti sulla sinistra delle scale, ma non sono rappresentati nei grafici autorizzati del Comune.

Dal punto di vsita catastale, è rappresentato un bagno, privo di antibagno sul lato destro del vano scala condominiale, che nello stato dei luoghi non è presente.

PATTI



Non risultano contratti di locazione o altri patti in genere

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione, con infissi, pavimenti ed impianti in buono stato d'uso.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, ad eccezione dell'area di transito e parcheggio circostante il fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ha ha un esposizione ad Ovest, realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchi di laterizio e solai in laterocemento.
Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo fisso e risultano in buone condizioni.
L'impianto elettrico è presente e funzionante così come l'impianto idraulico.
Il pavimento è in gres porcellanato in buone condizioni generali.
l'impianto di illuminazione, seppur datato risulta funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dagli esecutati, che vi svolgono la propria attività di vendita ceramiche e maioliche, con area esposizione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1970		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Sergio Ludovici notaio di Marsciano	31/12/1970	12567	1013



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio provinciale pubblicità immobiliare di Perugia	16/01/1971	790	637
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 04/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Perugia il 14/07/2006
Reg. gen. 24758 - Reg. part. 5641
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.
Contro _____ in liquidazione Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Dott. Carbonari Marco
Data: 06/07/2006
N° repertorio: 68908
N° raccolta: 18038
- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** derivante da Agenzia delle Entrate - Riscossione
Iscritto a Perugia il 30/06/2025
Reg. gen. 19036 - Reg. part. 2788
Importo: € 206.258,40
A favore di Agenzia delle Entrate Ufficio Riscossione
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.129,20



Rogante: Agenzia delle Entrate ufficio riscossione sede in Roma
Data: 30/06/2025
N° repertorio: 4926
N° raccolta: 8025

Trascrizioni

- **Tribunale di Spoleto Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Spoleto il 24/04/2025
Reg. gen. 13805 - Reg. part. 10213
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato con Nulla OSta per l'esecuzione dei lavori, Prot. 2704 - prat. 62/bis del 12/04/1972. Successivamente sono state rilasciate ulteriori autorizzazione - Concessione Edilizia n. 118/83 rilasciata in 24/12/1985; C.E. n. 157/89 rilasciata in data 28/09/1989.

Infine è stata concessa l'ultima Variante alla C.E. n. 158/89 - Prat. 158/89 Prot. 7037 rilasciato in data 15/02/1990.

rispetto all'ultima concessione edilizia, risultano presenti all'interno delle difformità edilizie, consistenti nella realizzazione di un Bagno con antinagno sull'area espositiva.

il bagno previsto in adiacenza al vano scale condominiale invece non è statorealizzato (sono presenti solamente gli allacci e la predisposizione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato, è la C.E. n. 158/89 del 15/02/1990

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie:
- non è presente il bagno e l'antibagno adiacenti al vano scale condominiale come previsto negli elaborati allegati all'ultima concessione edilizia;

- allo stato dei fatti, è presente una bagno anteceduto da antibagno, posto in adiacenza all'area confinante con il vano scale condominiale, posti sulla sinistra delle scale, ma non sono rappresentati nei grafici autorizzati del Comune.

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.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie:
 - non è presente il bagno e l'antibagno adiacenti al vano scale condominiale come previsto negli elaborati allegati all'ultima concessione edilizia;
 - allo stato dei fatti, è presente una bagno anteceduto da antibagno, posto in adiacenza all'area confinante con il vano scale condominiale, posti sulla sinistra delle scale, ma non sono rappresentati nei grafici autorizzati del Comune.
 si stima un costo di euro 6.000,00 per la regolarizzazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio, l'esecutato, ha un debito con il condominio di euro 3.083,63 alla data del 04/09/2025

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

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

- Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato è circondato dalla corte esterna esclusiva sui tre lati anteriore e frontale, mentre sul lato posteriore è presente un'altra unità immobiliare urbana avente altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
negozio esposizione	255,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	3,00 m	T
area esterna esclusiva	950,00 mq	950,00 mq	0,1	95,00 mq	0,00 m	terra
Magazzino	252,00 mq	252,00 mq	0,4	100,80 mq	3,00 m	S1
Negozio esposizione	310,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	1
negozio esposizione	97,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	2
Terrazza	13,80 mq	13,80 mq	0,25	3,45 mq	0,00 m	2
F/4 Unità in corso di definizione	126,00 mq	126,00 mq	0,50	63,00 mq	3,00 m	2
F/4 Unità in corso di definizione	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				931,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				931,15 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



l'immobile potrebbe essere frazionato per eventuali vendite in lotti più piccoli (Es. unità immobiliari distinte per piano, visto che è presette un vano scale "comune" che porta a tutti i piani)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 389, Sub. 3 Categoria F4 Piano 2
Dal al 17/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 389, Sub. 14 Categoria D1 Rendita € 9.902,00 Piano s1,t,1,2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	24	389	14		D1			230 mq	9902 €	S1-T-1	
	24	389	3		F4					2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state riscontrare alcune difformità durante il sopralluogo, qui di seguito vengo riprotate:

- al piano terra non è presente il W.C. e l'antibagno;
- al piano terra non è presente il muro divisorio a fianco alle scale, che è erroneamente disegnato nella



planimetria catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 risulta completa, anche se non vi è congruenza come indicato nella voce "Dati Catastali"

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione, le pareti interni ed alcune finiture hanno bisogno di manutenzione

PARTI COMUNI

Nell'immobile in oggetto è presente una scala condominiale che collega i tre piani indicati al sub. 14 e il sub. 3, è presente inoltre una corte esterna laterale destinata a passaggio per le attività poste sul retro

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in cemento armato, con solai in cemento, e solaio di copertura in calcestruzzo coperto da tegole in laterizio. I pavimenti al piano seminterrato sono in calcestruzzo mentre al piano terra e primo sono di tipo gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e l'immobile ha un'esposizione ad est

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1992		atto di conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Marco Carbonari Di PERugia	09/09/1992	42807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale pubblicità immobiliare di Perugia	09/10/1992	20932	15835
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 04/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Perugia il 14/07/2006
Reg. gen. 24758 - Reg. part. 5641
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Dott. Carbonari Marco
Data: 06/07/2006



N° repertorio: 68908

N° raccolta: 18038

- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** derivante da Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Perugia il 30/06/2025

Reg. gen. 19036 - Reg. part. 2788

Importo: € 206.258,40

A favore di Agenzia delle Entrate Ufficio Riscossione

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 103.129,20

Rogante: Agenzia delle Entrate ufficio riscossione sede in Roma

Data: 30/06/2025

N° repertorio: 4926

N° raccolta: 8025

Trascrizioni

- **Tribunale di Spoleto Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Spoleto il 24/04/2025

Reg. gen. 13805 - Reg. part. 10213

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato negli anni 1984/85 e successivamente ha subito diverse modifiche interne con le seguenti concessioni edilizie:

Pratiche edilizie rilasciate:

- C.E. in Variante n. 143/87 prot. 4707 del 23/11/1989 - Variante al Progetto di ampliamento di un fabbricato artigiano esistente ad uso esposizione autorizzato con C. n. 204/84 e 205/85
- DIA del 08/11/2000 prot. 14756 per Variante alla C.E. rilasciata per ristrutturazione porzione di fabbricato ad uso artigianale;
- SCIA del 09/03/2015 Prot. 3022 per "ristrutturazione cancello carrabile";

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato negli anni 1984/85 e successivamente ha subito diverse modifiche interne con le seguenti concessioni edilizie:

Pratiche edilizie rilasciate:

- C.E. in Variante n. 143/87 prot. 4707 del 23/11/1989 - Variante al Progetto di ampliamento di un fabbricato artigiano esistente ad uso esposizione autorizzato con C. n. 204/84 e 205/85
- DIA del 08/11/2000 prot. 14756 per Variante alla C.E. rilasciata per ristrutturazione porzione di fabbricato ad uso artigianale;
- SCIA del 09/03/2015 Prot. 3022 per "ristrutturazione cancello carrabile";

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.

L'unità immobiliare censita al C.F. fg. 24 p.la 389 sub. 14 del Comune di Deruta, rispetto allo Stato dei luoghi, presenta delle difformità edilizie poste al piano terra:

- demolizione di una parete divisoria non portante;
- realizzazione di un bagno con antibagno;

L'unità immobiliare si presenta PRIVA di impianti idrici e termici.

L'impianto elettrico non risulta a norma e necessita di adeguamento e messa in sicurezza.

L'unità immobiliare censita al C.F. fg. 24 p.la 389 sub. 3 del Comune di Deruta, in corso di definizione al piano secondo:

- sono presenti pareti divisorie non indicate nelle planimetrie catastali (in quanto non ancora accatastata).

L'unità immobiliare si presenta PRIVA di impianti idrici e termici ed elettrici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti da più unità immobiliari:

l'unità immobiliare censita al C.F. Fg. 26 P.lla 297 sub. 12 (negozio) è localizzata in Deruta via Tiberina, e risulta autonoma, pertanto si può considerare come "1° lotto" di vendita;

Le altre unità immobiliari, censite al C.F. fg. 24 P.lla 389 sub. 3 e 14 localizzate in Deruta via dell'artigiano, risultano collegate, pertanto si può considerare come "2° lotto" di vendita;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T
Negozio posto al piano terra di un condominio composto da più unità immobiliari destinate a residenza e vendita. Il compendio sorge lungo la via principale di Deruta, Via Tiberina ed è circondato da una corte esterna condominiale adibita a parcheggi, sia per i residenti che per i clienti. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da un grande locale destinato alla esposizione e vendita, oltre a locali accessori (n. 2 W.C. funzionanti dotati di antibagno) ed un piccolo locale con predisposizione ad un terzo bagno. La pavimentazione del locale è totalmente in gres porcellanato di colore grigio, le pareti risultano tinteggiate ed intonacate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo antisfondamento. L'impianto elettrico presente risulta del tipo sotto traccia e correttamente funzionante. L'impianto di illuminazione, seppur un pò datato, risulta correttamente funzionante con neon.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 297, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 370.000,00
In relazione al valore stimato, sono da considerate euro 6.000,00 per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T	370,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 370.000,00	100,00%	€ 370.000,00
Valore di stima:					€ 370.000,00

Valore di stima: € 370.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria per regolarizzazione difformità edilizie)	6000,00	€

Valore finale di stima: € 364.000,00

L'immobile è stato stimato consultando i vari listini immobiliari, e confrontando gli immobili simili in vendita nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di stima, è situato nella zona industriale nel comune di Deruta (PG), lungo via dell'Artigianato, n. 16 e lungo la SSE45 dal quale risulta visibile lo stesso fabbricato. L'immobile è sviluppato su tre livelli fuori terra, più un piano interrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, infissi in alluminio con vetro singolo. Oltre all'immobile la proprietà è composta da una corte esterna esclusiva destinata a parcheggio ed una strada in comproprietà ai lati del fabbricato. L'area esterna risulta recintata e con un cancello carrabile di ingresso comune alle altre unità immobiliari poste sul retro dell'immobile. All'interno dell'immobile, al piano terra con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, impianto termico con una caldaia a GAS metano collegata ad alcuni termoconvettori, un bagno ed un impianto elettrico di base. Le pareti risultano tinteggiate. Al piano seminterrato il locale con destinazione magazzino, è dotato solamente dell'impianto elettrico e di illuminazione, che alla data del sopralluogo risultava non funzionante. Al piano primo, locale con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, ed infissi in alluminio con vetro singolo. Risultano mancanti gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici. Al piano secondo, locale con destinazione esposizione, sono mancanti i pavimenti, gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici. L'unità immobiliare con destinazione F/4 (in corso di definizione) è costituita da un appartamento residenziale posto al piano secondo, con pareti in laterizio al grezzo, pavimenti e massetti assenti, impianti assenti. Nel complesso l'immobile risulta incompleto, al grezzo. I quattro piani sono collegati tra loro tramite una scala comune interna; al piano seminterrato non sono presenti suddivisioni; il piano terra, oltre il grande locale destinato all'esposizione, presenta un W.C. con antibagno (non presente negli elaborati grafici edilizi), il piano primo è composto dalla sola sala esposizioni ed al piano secondo è per una parte rifinito e fa parte del sub. 14 mentre l'altra parte, il sub. 3, è in stato di costruzione al grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 389, Sub. 14, Categoria D1 - Fg. 24, Part. 389, Sub. 3, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 679.739,50

La stima eseguita ha valutato immobili simili nella zona.

Tuttavia l'immobile seppur nel suo complesso ha destinazione Artigianale (cat. catastale D/8) nelle planimetrie catastali ed urbanistiche, la porzione oggetto di stima ha destinazione "esposizione" pertanto è da considerarsi "commerciale".

Anche se l'immobile è localizzato in una buona posizione e visibile dalla S.S. E45, risulta privo degli impianti idrici e termici su tutti i piani, ad esclusione di un bagno posto al piano terra, che non risulta autorizzato, pertanto rientra tra le difformità edilizie dell'immobile.

Vista la mancanza degli impianti e dei servizi igienici, è stato ridimensionato il valore finale in base a



queste caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T- 1	931,15 mq	730,00 €/mq	€ 679.739,50	100,00%	€ 679.739,50
				Valore di stima:	€ 679.739,50

Valore di stima: € 679.739,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria opere abusive poste al piano terra: demolizione di una parete divisoria e realizzazione di un bagno)	6000,00	€

Valore finale di stima: € 673.739,50

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.

Collazzone, li 21/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Burletti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 09 - Atto di Provenienza_2011
- ✓ Atto di provenienza - All. 10 - Atto di Provenienza_2012
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - All. 03 - documentazione Urbanistica



- ✓ N° 1 Foto - All. 11 - doc. Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - all. 08 - Visura camerale aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 07 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 04 - doc. Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 01 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 02 - Verbale di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 05 - Comunicazione debiti amministratore condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 06 - Certificati di residenza degli esecutati
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12 - invio perizia alle parti (Aggiornamento al 20/10/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T
Negozio posto al piano terra di un condominio composto da più unità immobiliari destinate a residenza e vendita. Il compendio sorge lungo la via principale di Deruta, Via Tiberina ed è circondato da una corte esterna condominiale adibita a parcheggi, sia per i residenti che per i clienti. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da un grande locale destinato alla esposizione e vendita, oltre a locali accessori (n. 2 W.C. funzionanti dotati di antibagno) ed un piccolo locale con predisposizione ad un terzo bagno. La pavimentazione del locale è totalmente in gres porcellanato di colore grigio, le pareti risultano tinteggiate ed intonacate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo antisfondamento. L'impianto elettrico presente risulta del tipo sotto traccia e correttamente funzionante. L'impianto di illuminazione, seppur un pò datato, risulta correttamente funzionante con neon.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 297, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile è stato edificato con Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori, Prot. 2704 - prat. 62/bis del 12/04/1972. Successivamente sono state rilasciate ulteriori autorizzazione - Concessione Edilizia n. 118/83 rilasciata in 24/12/1985; C.E. n. 157/89 rilasciata in data 28/09/1989. Infine è stata concessa l'ultima Variante alla C.E. n. 158/89 - Prat. 158/89 Prot. 7037 rilasciato in data 15/02/1990. rispetto all'ultima concessione edilizia, risultano presenti all'interno delle difformità edilizie, consistenti nella realizzazione di un Bagno con antibagno sull'area espositiva. il bagno previsto in adiacenza al vano scale condominiale invece non è stato realizzato (sono presenti solamente gli allacci e la predisposizione).

Prezzo base d'asta: € 364.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1
L'immobile oggetto di stima, è situato nella zona industriale nel comune di Deruta (PG), lungo via dell'Artigianato, n. 16 e lungo la SSE45 dal quale risulta visibile lo stesso fabbricato. L'immobile è sviluppato su tre livelli fuori terra, più un piano interrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, infissi in alluminio con vetro singolo. Oltre all'immobile la proprietà è composta da una corte esterna esclusiva destinata a parcheggio ed una strada in comproprietà ai lati del fabbricato. L'area esterna risulta recintata e con un cancello carrabile di ingresso comune alle altre unità immobiliari poste sul retro dell'immobile. All'interno dell'immobile, al piano terra con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, impianto termico con una caldaia a GAS metano collegata ad alcuni termoconvettori, un bagno ed un impianto elettrico di base. Le pareti risultano tinteggiate. Al piano seminterrato il locale con destinazione magazzino, è dotato solamente dell'impianto elettrico e di illuminazione, che alla data del sopralluogo risultava non funzionante. Al piano primo, locale con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, ed infissi in alluminio con vetro singolo. Risultano mancanti gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici. Al piano secondo, locale con destinazione esposizione, sono mancanti i pavimenti, gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici. L'unità immobiliare con destinazione F/4 (in corso di definizione) è costituita da un appartamento residenziale posto al piano secondo, con pareti in laterizio al grezzo, pavimenti e massetti assenti, impianti assenti. Nel complesso l'immobile risulta incompleto, al grezzo. I quattro piani sono collegati tra loro tramite una scala comune interna; al piano seminterrato



non sono presenti suddivisioni; il piano terra, oltre il grande locale destinato all'esposizione, presenta un W.C. con antibagno (non presente negli elaborati grafici edilizi), il piano primo è composto dalla sola sala esposizioni ed al piano secondo è per una parte rifinito e fa parte del sub. 14 mentre l'altra parte, il sub. 3, è in stato di costruzione al grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 389, Sub. 14, Categoria D1 - Fg. 24, Part. 389, Sub. 3, Categoria F4

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

Destinazione urbanistica: l'immobile è stato edificato negli anni 1984/85 e successivamente ha subito diverse modifiche interne con le seguenti concessioni edilizie: Pratiche edilizie rilasciate: - C.E. in Variante n. 143/87 prot. 4707 del 23/11/1989 - Variante al Progetto di ampliamento di un fabbricato artigiano esistente ad uso esposizione autorizzato con C. n. 204/84 e 205/85 - DIA del 08/11/2000 prot. 14756 per Variante alla C.E. rilasciata per ristrutturazione porzione di fabbricato ad uso artigianale; - SCIA del 09/03/2015 Prot. 3022 per "ristrutturazione cancello carrabile";

Prezzo base d'asta: € 673.739,50



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 364.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Deruta (PG) - via Tiberina 295, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 297, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	370,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione, con infissi, pavimenti ed impianti in buono stato d'uso.		
Descrizione:	Negozio posto al piano terra di un condominio composto da più unità immobiliari destinate a residenza e vendita. Il compendio sorge lungo la via principale di Deruta, Via Tiberina ed è circondato da una corte esterna condominiale adibita a parcheggi, sia per i residenti che per i clienti. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da un grande locale destinato alla esposizione e vendita, oltre a locali accessori (n. 2 W.C. funzionanti dotati di antibagno) ed un piccolo locale con predisposizione ad un terzo bagno. La pavimentazione del locale è totalmente in gres porcellanato di colore grigio, le pareti risultano tinteggiate ed intonacate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo antisfondamento. L'impianto elettrico presente risulta del tipo sotto traccia e correttamente funzionante. L'impianto di illuminazione, seppur un pò datato, risulta correttamente funzionante con neon.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati, che vi svolgono la propria attività di vendita ceramiche e maioliche, con area esposizione		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 673.739,50

Bene N° 2 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via dell'Artigianato 16, edificio 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 389, Sub. 14, Categoria D1 - Fg. 24, Part. 389, Sub. 3, Categoria F4	Superficie	931,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione, le pareti interni ed alcune finiture hanno bisogno di manutenzione		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima, è situato nella zona industriale nel comune di Deruta (PG), lungo via dell'Artigianato, n. 16 e lungo la SSE45 dal quale risulta visibile lo stesso fabbricato. L'immobile è sviluppato su tre livelli fuori terra, più un piano interrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, infissi in alluminio con vetro singolo. Oltre all'immobile la proprietà è composta da una corte esterna esclusiva destinata a parcheggio ed una strada in comproprietà ai lati del fabbricato.		



	L'area esterna risulta recintata e con un cancello carrabile di ingresso comune alle altre unità immobiliari poste sul retro dell'immobile. All'interno dell'immobile, al piano terra con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, impianto termico con una caldaia a GAS metano collegata ad alcuni termoconvettori, un bagno ed un impianto elettrico di base. Le pareti risultano tinteggiate. Al piano seminterrato il locale con destinazione magazzino, è dotato solamente dell'impianto elettrico e di illuminazione, che alla data del sopralluogo risultava non funzionante. Al piano primo, locale con destinazione esposizione, sono presenti pavimenti in piastrelle, ed infissi in alluminio con vetro singolo. Risultano mancanti gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici. Al piano secondo, locale con destinazione esposizione, sono mancanti i pavimenti, gli impianti (elettrico, termico, idrico) ed i servizi igienici. L'unità immobiliare con destinazione F/4 (in corso di definizione) è costituita da un appartamento residenziale posto al piano secondo, con pareti in laterizio al grezzo, pavimenti e massetti assenti, impianti assenti. Nel complesso l'immobile risulta incompleto, al grezzo. I quattro piani sono collegati tra loro tramite una scala comune interna; al piano seminterrato non sono presenti suddivisioni; il piano terra, oltre il grande locale destinato all'esposizione, presenta un W.C. con antibagno (non presente negli elaborati grafici edilizi), il piano primo è composto dalla sola sala esposizioni ed al piano secondo è per una parte rifinito e fa parte del sub. 14 mentre l'altra parte, il sub. 3, è in stato di costruzione al grezzo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA TIBERINA 295, EDIFICIO 1, PIANO T

- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** derivante da Agenzia delle Entrate - Riscossione
Iscritto a Perugia il 30/06/2025
Reg. gen. 19036 - Reg. part. 2788
Importo: € 206.258,40
A favore di Agenzia delle Entrate Ufficio Riscossione

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.129,20
Rogante: Agenzia delle Entrate ufficio riscossione sede in Roma
Data: 30/06/2025
N° repertorio: 4926
N° raccolta: 8025

Trascrizioni

- **Tribunale di Spoleto Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Spoleto il 24/04/2025
Reg. gen. 13805 - Reg. part. 10213
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA DELL'ARTIGIANATO 16, EDIFICIO 1, PIANO S1-T-1

- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** derivante da Agenzia delle Entrate - Riscossione
Iscritto a Perugia il 30/06/2025
Reg. gen. 19036 - Reg. part. 2788
Importo: € 206.258,40
A favore di Agenzia delle Entrate Ufficio Riscossione

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.129,20
Rogante: Agenzia delle Entrate ufficio riscossione sede in Roma
Data: 30/06/2025
N° repertorio: 4926
N° raccolta: 8025

Trascrizioni

- **Tribunale di Spoleto Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Spoleto il 24/04/2025
Reg. gen. 13805 - Reg. part. 10213
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.



Formalità a carico della procedura

