

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	13



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	18
Patti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	18
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	19



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	25



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	29
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	32
Lotto 2	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35



Dati Catastali	35
Precisazioni.....	35
Patti	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 102.000,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21.....	49
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc.....	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere	50
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B.....	51



INCARICO

In data 21/03/2025, il sottoscritto Geom. Caini Luca, con studio in Via San Giovanni di Gerusalemme, 16 - 06073 - Corciano (PG), email geometra.caini@gmail.com;cainiluca@tiscali.it, PEC luca.caini@geopec.it, Tel. 335 8065123, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Appartamento ai piani primo e secondo, composto da quattro vani ed accessori, con annessi locali accessori (lavanderia e locali tecnici) al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

magazzino al piano terra, di fatto trasformato abusivamente in abitazione, unito ai fondi descritti per il bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE



Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

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.

Nel titolo di provenienza l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE 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.

Nel titolo di provenienza l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Via Cerere, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Via Cerere su due lati, residua proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Residua proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Residua proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Residua proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	93,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,65 m	1-2
fondi - lavanderia	32,00 mq	37,00 mq	0,50	14,00 mq	2,50 m	T
portico	11,00 mq	11,00 mq	0,25	3,30 mq	0,00 m	T
balconi e terrazze	6,00 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	128,50 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	18,00 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (corte esclusiva)	190,00 mq	190,00 mq	0,05	9,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (corte esclusiva)	240,00 mq	240,00 mq	0,05	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (corte esclusiva)	200,00 mq	200,00 mq	0,05	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 90, Sub. 2 Categoria A5
Dal 26/04/2004 al 09/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 90, Sub. 2 Categoria A5
Dal 10/05/2012 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 90, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 134 mq Rendita € 560,36 Piano T-1-2

La ditta catastale è allineata con la proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 90, Sub. 1 Categoria C2
Dal 23/01/2006 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 90, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 Superficie catastale 26 mq Rendita € 25,82



		Piano T
--	--	---------

La ditta catastale è allineata con la proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 82 Qualità Seminativo arborato
Dal 23/01/2006 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 82 Qualità Seminativo arborato

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 220 Qualità Seminativo arborato
Dal 23/01/2006 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 220 Qualità Seminativo arborato

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1978 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 83 Qualità Seminativo arborato
Dal 07/12/2006 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 83 Qualità Seminativo arborato

La ditta catastale relativa al periodo 17/06/1978 al 07/12/2006 non è corretta in quanto il Sig. Mazzieri Giovanni ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra Testi Adelma.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.	a		nza	catasta le			
	37	90	3		A2	2	7 vani	134 mq	560,36 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

le planimetri catastali non sono conformi allo stato attuale dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni e per cambio di destinazione da lavanderia a vani abitabili al piano terra. In merito all'adeguamento planimetrico, non essendo obbligatorio per l'emissione del decreto di trasferimento, si ritiene opportuno rimettere all'aggiudicatario la scelta se sanare e regolarizzare la situazione urbanistica e catastale o ripristinare lo stato dei luoghi come catastalmente censiti.
i relativi costi saranno detratti dalle valutazioni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato	
	37	90	1		C2	7	20 mq	26 mq	25,82 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

le planimetri catastali non sono conformi allo stato attuale dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni e per cambio di destinazione da lavanderia a vani abitabili al piano terra. In merito all'adeguamento planimetrico, non essendo obbligatorio per l'emissione del decreto di trasferimento, si ritiene opportuno rimettere all'aggiudicatario la scelta se sanare e regolarizzare la situazione urbanistica e catastale o ripristinare lo stato dei luoghi come catastalmente censiti.
i relativi costi saranno detratti dalle valutazioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Catasto terreni (CT)												
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
37	82				Seminativo arborato	1	0.01.90 mq	1,18 €	0,98 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
37	220				Seminativo arborato	1	0.02.40 mq	1,49 €	1,24 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
37	83				Seminativo arborato	1	0.02.00 mq	1,24 €	1,03 €	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Già riportate negli appositi campi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Già riportate negli appositi campi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Già riportate negli appositi campi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Già riportate negli appositi campi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Già riportate negli appositi campi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Nulla da segnalare se non i rituali patti indicati in genere negli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Nulla da segnalare se non i rituali patti indicati in genere negli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Nulla da segnalare se non i rituali patti indicati in genere negli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Nulla da segnalare se non i rituali patti indicati in genere negli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Nulla da segnalare se non i rituali patti indicati in genere negli atti di trasferimento degli immobili.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Lo stato di manutenzione e conservazione può essere considerato “normale” con la precisazione che gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di revisione e/o adeguamento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Lo stato di manutenzione e conservazione può essere considerato “normale” con la precisazione che gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di revisione e/o adeguamento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Corte esclusiva appartamento (giardino).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Corte esclusiva appartamento (giardino).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Corte esclusiva appartamento (giardino).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Come per legge. L'immobile in stima è costituito da una porzione di fabbricato da cielo a terra, in aderenza ad altro fabbricato, escluso dalla presente relazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Come per legge. L'immobile in esame è costituito da una porzione di fabbricato in aderenza ad altra unità immobiliare e non fa parte di un condominio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Come per legge. L'immobile non fa parte di un condominio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

L'immobile non fa parte di un condominio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE



L'immobile non fa parte di un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Sulla base dell'esame dei titoli di provenienza, nonché sulla base delle visure effettuate, non risultano servitù gravanti sull'immobile in stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Sulla base dell'esame dei titoli di provenienza, nonché sulla base delle visure effettuate, non risultano servitù gravanti sull'immobile in stima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Sulla base dell'esame dei titoli di provenienza, nonché sulla base delle visure effettuate, non risultano servitù gravanti sull'immobile in stima.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Sulla base dell'esame dei titoli di provenienza, nonché sulla base delle visure effettuate, non risultano servitù gravanti sull'immobile in stima. Risulta una servitù di accesso pedonale e carrabile trascritta a favore dell'immobile in esame con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Lemmi in data 23.01.2006, repertorio 35827/6517, trascritta a Perugia il 08.02.2006 al n. 2764 r.p.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Sulla base dell'esame dei titoli di provenienza, nonché sulla base delle visure effettuate, non risultano servitù gravanti sull'immobile in stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Strutture verticali: muratura
Solai: legno
Copertura: legno
Manto di copertura: tegolcoppo
Pareti esterne: pietra a vista con parti intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: cotto e legno
Infissi esterni: legno con sportelloni
Infissi interni: legno
Impianto elettrico, idrico, termico (autonomo a metano)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC



Strutture verticali: muratura
Solai: legno
Copertura: legno
Manto di copertura: tegolcoppo
Pareti esterne: pietra a vista
Pavimentazione interna: cotto e legno
Infissi esterni: legno con sportelloni
Infissi interni: legno
Impianto elettrico, idrico, termico (unito alla sovrastante abitazione)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Porzione di corte esclusiva (giardino).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Porzione di corte esclusiva (giardino).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Porzione di corte esclusiva (giardino).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Immobile occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Immobile occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Immobile occupato dal debitore esecutato.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Immobile occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Immobile occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletti Marco	26/04/2004	13969	2254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	19/05/2004	15881	9998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lemmi Vincenzo	23/01/2006	35826	6516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	07/02/2006	4608	2673
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza a favore dell'esecutata sarà allegato alla presente relazione. Si precisa inoltre che il sub. 2 della particella 90 del foglio 37, indicato in detto atto, è stato soppresso successivamente alla stipula ed ha originato l'attuale subalterno 3 della stessa particella 90, pignorato ed oggetto di stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletti Marco	26/04/2004	13969	2254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	19/05/2004	15881	9998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lemmi Vincenzo	23/01/2006	35826	6516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	07/02/2006	4608	2673
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza a favore dell'esecutata sarà allegato alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletti Marco	26/04/2004	13969	2254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	19/05/2004	15881	9998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lemmi Vincenzo	23/01/2006	35826	6516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	07/02/2006	4608	2673
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2004 al 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletti Marco	26/04/2004	13969	2254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	19/05/2004	15881	9998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2006	**** Omissis ****	compravendita - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lemmi Vincenzo	23/01/2006	35826	6516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	07/02/2006	4608	2673
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978 al	**** Omissis ****	compravendita			



07/12/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonioni giancarlo	17/06/1978	183649	17368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	07/07/1978	11728	9117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006	**** Omissis ****	compravendita - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lemmi Vincenzo	07/12/2006	37002	7322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	22/12/2006	43984	26083
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146



Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007



Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di valore storico ambientale, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "AB", centro storico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di valore storico ambientale, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "AB", centro storico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Il terreno in esame ricade fra le zone VPR - verde privato (ricompreso nei tessuti storici) e FVA - parchi attrezzati urbani (aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento di risorse).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Il terreno in esame ricade fra le zone VPR - verde privato (ricompreso nei tessuti storici) e FVA - parchi attrezzati urbani (aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento di risorse).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Il terreno in esame ricade fra le zone VPR - verde privato (ricompreso nei tessuti storici) e FVA - parchi attrezzati urbani (aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento di risorse).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Deruta, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967;
- lo stesso è stato oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo autorizzati con Permesso di Costruire n. 36/2006 protocollo 3311 del 16.05.2006;
- la recinzione del terreno pertinenziale è stata autorizzata con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo 1742 del 31.01.2007.

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.

Rispetto agli elaborati progettuali, di cui ai titoli abilitativi sopra indicati, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) lievi modifiche dimensionali del fabbricato principale, rientranti nella tolleranza del 2% prevista dalla normativa attualmente vigente;
 - 2) modifiche interne che interessano sostanzialmente il piano terra, con cambio di destinazione da fondi - magazzino a civile abitazione, per una superficie complessiva di circa mq. 50;
 - 3) realizzazione facciate fabbricato in pietra a vista anziché intonacate e tinteggiate come previsto nel progetto di restauro e risanamento conservativo;
 - 4) realizzazione terrazza al piano primo, in ampliamento a quella esistente sul lato Est, per una superficie di circa mq. 4,00 e realizzazione scala esterna di accesso alla stessa terrazza;
 - 5) realizzazione soppalco non praticabile al piano primo, per una superficie di circa mq. 3;
- le difformità sopra indicate ai punti 1, 2 e 3 potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario, secondo le proprie esigenze, previa presentazione di un progetto in sanatoria da sottoporre alla Commissione Edilizia in quanto il fabbricato ricade in zona "AB" - centro storico;
 - per le difformità descritte ai punti 4 e 5, tenuto conto delle normative sismiche oggi vigenti, si ritiene economicamente plausibile, effettuare il ripristino dello stato dei luoghi, come autorizzato, previa demolizione della terrazza in ampliamento e della relativa scala di accesso, nonché del soppalco al piano primo;
 - non risulta rilasciato e nemmeno richiesto il certificato di abitabilità/agibilità, certificato che dovrà essere richiesto a cura e spesa dell'aggiudicatario;
 - i costi presunti per dette regolarizzazioni, comprese le opere di rimessa in pristino e la richiesta del certificato di agibilità, possono essere stimati in circa €. 15.000,00.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Si vedano quanto riferito per il "bene n. 1"

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 vedano note indicate per il "bene n. 1"

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in stima non fa parte di un condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in stima non fa parte di un condominio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in stima non fa parte di un condominio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in stima non fa parte di un condominio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in stima non fa parte di un condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di maggior consistenza, di remota costruzione, costituita da un magazzino al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- **** 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.

Nel titolo di provenienza l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

CONFINI

Via Cerere, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Magazzino	30,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,55 m	
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1991 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 83 Categoria T
Dal 07/12/2006 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 89, Sub. 1 Categoria T

La ditta catastale relativa al periodo 27/02/1991 al 07/12/2006 non è corretta in quanto il Sig. Mazzieri Giovanni ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra Testi Adelma.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	89	1		C2	4	30	35 mq	23,24 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



Già riportate negli appositi campi.

PATTI

Nulla da segnalare se non i rituali patti indicati in genere negli atti di trasferimento degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione della porzione di fabbricato in esame può essere definito "mediocre", con la precisazione che la stessa è priva di impianti.

PARTI COMUNI

Come per legge. L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base dell'esame dei titoli di provenienza, nonché sulla base delle visure effettuate, non risultano servitù gravanti sull'immobile in stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: muratura

Solai: legno

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne ed interne: paramento murario a vista (pietre e mattoni)

Pavimentazione interna: cemento

Infissi esterni ed interni: legno

Impianti: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1991 al 07/12/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cripolti Adriano	27/02/1991	17790	3866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	19/03/1991	6577	4847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006	**** Omissis ****	compravendita - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lemmi Vincenzo	07/12/2006	37002	7322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PERUGIA	22/12/2006	43984	26083
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza a favore dell'esecutata sarà allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di valore storico ambientale, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "AB", centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Immobile antecedente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Deruta non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla porzione in stima.

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.

Nulla si può riferire in merito in quanto trattasi di immobile di remota costruzione per il quale non sono state reperite pratiche edilizie. Limitatamente alla porzione in esame non risultano eseguiti interventi edilizi di



recente esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in stima non fa parte di un condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati sono costituiti un appartamento, due magazzini e terreni pertinenziali all'abitazione. Tenuto conto della natura e consistenza dei beni, lo scrivente ritiene opportuno effettuare la vendita in due lotti, costituiti rispettivamente da appartamento, magazzino e terreni pertinenziali (Lotto n. 1) e da un magazzino (Lotto n. 2).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21
Appartamento ai piani primo e secondo, composto da quattro vani ed accessori, con annessi locali accessori (lavanderia e locali tecnici) al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 90, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.800,00
Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.
Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa €. 15.000,00, come evidenziati nel rispettivo capitolo. La Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm. 50. Si precisa inoltre che, ai fini delle valutazioni, le superfici saranno valutate, prudenzialmente, come legittimamente autorizzate.
Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.
Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), è emerso che il prezzo medio atteso degli immobili presi a comparazione è pari a circa €/mq. 900,00. Trattandosi di immobili posti in vendita (asking price), si ritiene opportuno abbattere l'importo sopra indicato nel misura del 10%, tenendo conto del normale margine di trattativa.
Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra: O.M.I., II sem. 24, zona E/2 suburbana, abitazioni civili, €/mq



730-930 - B.I.U., II trim. 2025, periferia, abitabile, €/mq 600-900

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un valore unitario pari ad €/mq 800,00 (€/mq 900 - 10% arrotondato).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc
magazzino al piano terra, di fatto trasformato abusivamente in abitazione, unito ai fondi descritti per il bene n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 90, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.600,00
Si vedano note indicate per il "bene n. 1"
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 82, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 7.600,00
Si vedano note indicate per il "Bene n. 1".
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 220, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 9.600,00
Si vedano note indicate per il "Bene n. 1".
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 83, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 8.000,00
Si vedano note indicate per il "Bene n. 1".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Deruta (PG) - Via Cerere n. 21	128,50 mq	800,00 €/mq	€ 102.800,00	100,00%	€ 102.800,00
Bene N° 2 - Magazzino Deruta (PG) - Via Cerere snc	12,00 mq	800,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Bene N° 3 - Terreno Deruta (PG) - Via Cerere	9,50 mq	800,00 €/mq	€ 7.600,00	100,00%	€ 7.600,00
Bene N° 4 - Terreno Deruta (PG) - Via Cerere	12,00 mq	800,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00



Bene N° 5 - Terreno Deruta (PG) - Via Cerere	10,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 137.600,00

Valore di stima: € 137.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 102.000,00

Per il criterio di stima, si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

Tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, l'importo di €. 137.600,00, sopra ottenuto, è stato abbattuto nella misura del 15%.

L'importo di €. 101.960,00 viene arrotondato ad €. 102.000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B
 Porzione di fabbricato di maggior consistenza, di remota costruzione, costituita da un magazzino al piano seminterrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 89, Sub. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.200,00
 Si vedano note indicate per il "bene n. 1"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B	14,00 mq	800,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
				Valore di stima:	€ 11.200,00



Valore di stima: € 11.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 10.000,00

Per il criterio di stima, si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1, con la precisazione che, nella fattispecie, non ci sono oneri da detrarre per le regolarizzazioni urbanistiche.

Tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, l'importo di €. 11.200,00, sopra ottenuto, è stato abbattuto nella misura del 15%.

L'importo di €. 9.520,00 viene arrotondato ad €. 10.000,00.

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.

Corciano, li 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caini Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 21
Appartamento ai piani primo e secondo, composto da quattro vani ed accessori, con annessi locali accessori (lavanderia e locali tecnici) al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 90, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di valore storico ambientale, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "AB", centro storico.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere snc
magazzino al piano terra, di fatto trasformato abusivamente in abitazione, unito ai fondi descritti per il bene n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 90, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di valore storico ambientale, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "AB", centro storico.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 82, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Il terreno in esame ricade fra le zone VPR - verde privato (ricompreso nei tessuti storici) e FVA - parchi attrezzati urbani (aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento di risorse).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 220, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Il terreno in esame ricade fra le zone VPR - verde privato (ricompreso nei tessuti storici) e FVA - parchi attrezzati urbani (aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento di risorse).
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere
Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 83, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Il terreno in esame ricade fra le zone VPR - verde privato (ricompreso nei tessuti storici) e FVA - parchi attrezzati urbani (aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento di risorse).

Prezzo base d'asta: € 102.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B
Porzione di fabbricato di maggior consistenza, di remota costruzione, costituita da un magazzino al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 89, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di valore storico ambientale, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "AB", centro storico.

Prezzo base d'asta: € 10.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via Cerere n. 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 90, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	128,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione può essere considerato "normale" con la precisazione che gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di revisione e/o adeguamento.		
Descrizione:	Appartamento ai piani primo e secondo, composto da quattro vani ed accessori, con annessi locali accessori (lavanderia e locali tecnici) al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via Cerere snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 90, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione può essere considerato "normale" con la precisazione che gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di revisione e/o adeguamento.		
Descrizione:	magazzino al piano terra, di fatto trasformato abusivamente in abitazione, unito ai fondi descritti per il bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via Cerere



Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 82, Qualità Seminativo arborato	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	Corte esclusiva appartamento (giardino).		
Descrizione:	Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via Cerere		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 220, Qualità Seminativo arborato	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Corte esclusiva appartamento (giardino).		
Descrizione:	Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via Cerere		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 83, Qualità Seminativo arborato	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Corte esclusiva appartamento (giardino).		
Descrizione:	Terreno pertinenziale all'appartamento (bene n. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore esecutato.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Deruta (PG) - Via Cerere n. 6/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 89, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione della porzione di fabbricato in esame può essere definito "mediocre", con la precisazione che la stessa è priva di impianti.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di maggior consistenza, di remota costruzione, costituita da un magazzino al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 21

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE SNC

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A DERUTA (PG) - VIA CERERE

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146



Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA CERERE N. 6/B

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 04/08/2007
Reg. gen. 26708 - Reg. part. 7146
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Perugia il 05/03/2025
Reg. gen. 6013 - Reg. part. 4404
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

