

# TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mezzasoma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.

promossa da

**ITACA SPV s.r.l.**

Codice fiscale: 05310700264

Partita IVA: 05310700264

via Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	13
Dati Catastali .....	14



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	15
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	16
Patti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	19



Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	25
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E. ....	34



<b>Lotto Unico</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23 .....	37



## INCARICO

---

In data 26/03/2025, il sottoscritto Geom. Mezzasoma Massimo, con studio in Via Enrico Toti 41/B1 - 06128 - Perugia (PG), email massimo.mezzasoma@gmail.com, PEC massimo.mezzasoma@geopec.it, Tel. 3341477707, 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) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

Appartamento al piano primo di edificio di vecchia costruzione e composto da: ingresso, cucina con balcone, camera, cameretta e bagno; al piano terra magazzino e cantina tra loro collegati da porta interna ma dotati ciascuno di accesso indipendente dalla corte dell'edificio.

La proprietà è completata dalla quota di 1/6 su due rate di terreno che costituiscono il viale di accesso al fabbricato e la corte.

Le unità sono inserite in un piccolo edificio residenziale di vecchia edificazione disposto su tre piani fuori terra; l'accesso all'edificio avviene dalla via pubblica dal vialetto identificato con la part. 75 che sfocia nella corte dell'edificio identificata con la part. 77.

In queste aree non si individuano zone adibite a parcheggio ma esclusivamente spazi di manovra.

Il contesto è ubicato nella frazione di Sant'Angelo di Celle, leggermente arretrato rispetto alla via Pubblica (via Ranieri) e dista ca. 2 Km dallo svincolo della superstrada "Deruta centro" dal quale si percorre via delle Barche; dista altresì ca. 3 Km dal centro storico di Deruta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Con la procedura originaria 22/2025 era stata pignorata la quota intera dell'appartamento; con la procedura riunita n. 58/2025 è stata pignorata la quota di 1/6 delle unità censite al C.T. del Comune di Deruta al Foglio 25



partt. 75 - 77 (beni nn. 2 e 3)

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 75 costituente il viale di accesso all'edificio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

con la procedura riunita n. 58/2025 è stata pignorata la quota di 1/6 delle unità censite al C.T. del Comune di Deruta al Foglio 25 partt. 75 - 77

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 168 (Ente Urbano)costituente la corte dell'edificio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

con la procedura riunita n. 58/2025 è stata pignorata la quota di 1/6 delle unità censite al C.T. del Comune di Deruta al Foglio 25 partt. 75 - 77

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1

---

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

Per la procedura 22/2025 E' presente la relazione ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 21/03/2025 attestante i dati catastali, la provenienza, le iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli.

Per la procedura 58/2025 riguardante le due rate di terreno di cui è stata pignorata la quota di 1/6, è presente la relazione ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 08/07/2025 attestante i dati catastali, la provenienza, le iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli.

### **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23

---

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

Per la procedura 58/2025 riguardante le due rate di terreno di cui è stata pignorata la quota di 1/6, è presente la relazione ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 08/07/2025 attestante i dati catastali, la provenienza, le iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli.

### **BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23

---

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

Per la procedura 58/2025 riguardante le due rate di terreno di cui è stata pignorata la quota di 1/6, è presente la relazione ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 08/07/2025 attestante i dati catastali, la provenienza, le iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1

---

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



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

- (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Deruta in data 27/05/2025 il proprietario non risulta coniugato

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

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

- (Proprietà 1/6)

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

- Proprietà 1/6)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Deruta in data 27/05/2025 il proprietario non risulta coniugato

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

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

- (Proprietà 1/6)

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

- (Proprietà 1/6)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Deruta in data 27/05/2025 il proprietario non risulta coniugato

**CONFINI**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

Confini catastali appartamento:  
inferiormente sub 4(magazzino e cantina) e B.C.N.C.  
Superiormente: sub. 7  
Lateralmente: sub. 2 e B.C.N.C.

Confini catastali Magazzino:  
Superiormente: sub. 4 (appartamento)  
Lateralmente: B.C.N.C. cantina e corte

Confini catastali Cantina:  
Superiormente: sub. 4 (appartamento)  
Lateralmente: B.C.N.C. Magazzino e corte

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Confini catastali terreno part. 75:  
partt. 76 - 77 - 900 - strada pubblica

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Confini catastali terreno part. 77:  
partt. 75 - 6 - 79 - 102

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,70 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,00 m	primo
Cantina	10,70 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	3,20 m	Terra
Magazzino	17,80 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq	2,95 m	Terra



Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta;

Destinazione civile abitazione

P.T.            Sup.Netta mq.Coeff.    Sup. Ponderata mq.Altezza    media mt.Esposizione

Ingresso/disimpegno	2,05	1,00	2,05	2,90	Interna
Cucina abitabile	10,20	1,00	10,20	2,90	Nord -Ovest
Camera	16,80	1,00	16,80	2,90	Sud-Est Sud-Ovest
Studio/ripost.	7,35	1,00	7,35	2,90	Sud-Ovest Nord-Ovest
Bagno	3,30	1,00	3,30	2,90	Sud-Ovest
Balcone	2,60	0,25	0,65	////	Nord- Ovest
Magazzino	17,80	0,40	7,10	2,95	Sud-Ovest Nord-Ovest
Cantina	10,70	0,40	4,30	3,20	Sud-Est Sud-Ovest

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungeranno le superfici e delle murature perimetrali (al 100 %), quelle delle tramezzature interne (100 %). Secondo le norme attuative, la superficie dei muri perimetrali e muri portanti interni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisorii.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>40,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie catastale della particella 75 è di mq. 40

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cortile	168,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie catastale della particella 77 è di mq. 168

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>10/03/2009</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 6 , Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3 Piano T-1-3 Graffato 903 - 901 graffate
Dal <b>10/03/2009</b> al <b>05/12/2011</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 6, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI 4



		Rendita € 320,20 Piano T-1
Dal 05/12/2011 al 12/12/2012		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 6, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI 4 Rendita € 320,20 Piano T-1
Dal 12/12/2012 al 16/09/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 6, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI 4 Superficie catastale 59 mq Rendita € 320,20 Piano T-1

l'intestazione catastale è corretta

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/03/2009		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 75 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,19
Dal 05/12/2011 al 12/12/2012		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 75 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,19
Dal 12/12/2012 al 16/09/2025		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 75 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,19

l'intestazione catastale è corretta

La cronistoria catastale è riferita alla sola quota di provenienza

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/09/2025	SENZA INTESTAZIONE IN QUANTO IN PARTITA 1 -	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 77 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.68



La cronistoria catastale è riferita alla sola quota di provenienza

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	6	4		A2	2	vani 4	59 mq	320,2 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	75				Seminativo arborato	2	00.00.40 mq	0,19 €	0,19 €	

### Corrispondenza catastale

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

la particella è in pro-quota indivisa di

per la quota di 1/6



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
25	77				ENTE URBANO		00.01.68 mq			

**Corrispondenza catastale**

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

la particella è in pro-quota indivisa di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Nel pignoramento originario di cui alla procedura esecutiva 22/2025 era stata pignorata la sola quota di 1/1 dell'appartamento identificato al C.E.U. al Foglio 25 part. 6 sub. 4.

Il sottoscritto Esperto in data 22/04/2025 depositata Istanza per illustrare le problematiche riguardanti il mancato pignoramento della quota di proprietà di 1/6 riguardanti due rate di terreno identificate al C.T. Foglio 25 partt. 75 - 77 che rappresentano rispettivamente il viale di accesso e la parte di corte frontale dell'edificio dove è inserito l'appartamento pignorato.

A seguito di quanto sopra è stato eseguito dal Creditore precedente il pignoramento dei terreni indicati che riguardano la procedura 58/2025 riunita poi, con Decreto emesso dal G.E. in data 16/07/2025, all'originaria procedura 22/2025

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Il sottoscritto Esperto in data 22/04/2025 ha depositato Istanza per illustrare le problematiche riguardanti il mancato pignoramento della quota di proprietà di 1/6 riguardanti due rate di terreno identificate al C.T. Foglio 25 partt. 75 - 77 che rappresentano rispettivamente il viale di accesso e la parte di corte frontale dell'edificio dove è inserito l'appartamento pignorato.

A seguito di quanto sopra è stato eseguito dal Creditore precedente il pignoramento dei terreni indicati che riguardano la procedura 58/2025 riunita poi, con Decreto emesso dal G.E. in data 16/07/2025, all'originaria procedura 22/2025 riguardante l'appartamento



### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Il sottoscritto CTU in data 22/04/2025 ha depositato Istanza per illustrare le problematiche riguardanti il mancato pignoramento della quota di proprietà di 1/6 riguardanti due rate di terreno identificate al C.T. Foglio 25 partt. 75 - 77 che rappresentano rispettivamente il viale di accesso e la parte di corte dell'edificio dove è inserito l'appartamento pignorato.

A seguito di quanto sopra è stato eseguito dal Creditore precedente il pignoramento dei terreni indicati che riguardano la procedura 58/2025 riunita poi, con Decreto emesso dal G.E. in data 16/07/2025, all'originaria procedura 22/2025 riguardante l'appartamento

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

In data 23/07/2025 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/01/08/2025 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per le unità in oggetto, a tutto il 01/08/2025 NON risultano contratti registrati.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

In data 23/07/2025 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 01/08/2025 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per le unità in oggetto, a tutto il 01/08/2025 NON risultano contratti registrati.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

In data 23/07/2025 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/01/08/2025 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per le unità in oggetto, a tutto il 01/08/2025 NON risultano contratti registrati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

L'appartamento si rileva in pessime condizioni di conservazione e manutenzione sia per quanto concerne le finiture che gli impianti; può definirsi completamente da ristrutturare.

Per quanto concerne le finiture sono da ritenere da sostituire la maggior parte dei pavimenti e tutti gli infissi interni ed esterni; completamente da rifare bagno e cucina.

Per quanto concerne gli impianti sono completamente da rifare; l'impianto elettrico risulta allo stato attuale non funzionante con contatore alloggiato sul vano magazzino; per quanto concerne l'impianto idrico è attualmente allacciato al contatore dell'appartamento posto al secondo piano e perciò deve essere attuata una scissione per dotare l'unità di propria utenza.



Per quanto concerne l'edificio, risulta di vecchia edificazione e probabilmente modificato in diverse epoche; l'accesso avviene direttamente sul lato fronte dalla corte comune, l'androne ed il vano scala si presentano in sufficiente stato conservativo; l'edificio, dall'esame visivo, non presenta problematiche a livello strutturale; si rileva la necessità di manutenzione dei balconi e dei canali di gronda.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

la rata di terreno è parzialmente bitumata e rappresenta il vialetto di accesso all'edificio dalla via dei Ranieri

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

la rata di terreno è parzialmente bitumata e sterrata, rappresenta la corte dell'edificio part. 6

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Esternamente le parti comuni possono ritenersi il viale d'ingresso (identificato con la particella 75) e la corte circostante l'edificio (identificata con la particella 77); il viale di accesso risulta bitumato. per quanto concerne l'edificio deve ritenersi parte comune esclusivamente l'androne ed il vano scala che si rilevano in buone condizioni generali.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

La rata in oggetto può ritenersi parte comune ai proprietari delle unità dell'edificio in quanto rappresenta il viale d'ingresso dalla via pubblica; la rata è in comproprietà indivisa dei soggetti proprietari delle unità abitative ed accessorie.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

La rata in oggetto può ritenersi parte comune ai proprietari delle unità dell'edificio in quanto rappresenta la corte dello stesso; la corte è in comproprietà indivisa dei soggetti proprietari delle unità abitative ed accessorie.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Deruta non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON è gravato da Censo e Livello.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Deruta non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile obiettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON è gravato da Censo e Livello.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Deruta non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile obiettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON è gravato da Censo e Livello.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Fondazioni: si presume platea

Esposizione: Sud - Est, Sud - ovest, Nord-est, Nord -ovest

Altezza interna utile: 2,90

Str. verticali: muratura di pietrame mista; a faccia vista piani terra e primo, intonacata al piano secondo

Solai: con travetti in ferro, tavellonato e massetto;

Copertura: del tipo a falde inclinate del tipo a muricci, canali di gronda e discendenti in lamiera;

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne a faccia vista piani terra e primo, intonacata al piano secondo; pareti interne intonacate e verniciate;

Pavimentazione interna: camere in cotto, cucina e ingresso p in ceramica;

Infissi esterni ed interni: sui vani bagno e cameretta finestre in legno con vetro semplice e persiane in legno; su cucina e camera principale finestre e finestrone in alluminio con vetro camera e persiane in legno; porte interne in legno tamburato;

Volte: NO

Scale condominiali: (pianerottoli in cotto e gradini in cemento gettati);

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico attualmente non funzionante del tipo sottotraccia completamente fuori norma; contatore sul vano magazzino al piano terra;

- Impianto idrico allacciato al contatore dell'appartamento del secondo piano, impianto interno funzionante ma da rifare completamente sia nel bagno che nella cucina;

- Impianto termico con alimentazione metano, radiatori in alluminio e caldaia posizionata sul vano magazzino al piano terra;

Terreno esclusivo: NO

Posto auto: NO

Soffitta, cantina o simili

Dotazioni condominiali: nessuna

Altro

Stato generale degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le superfici ispezionate sono pressochè inutilizzate, lo stato di conservazione generale dell'appartamento da ritenersi pessimo e che il compendio risulta con impiantistica risalente all'epoca di



realizzazione, si ritiene che tutti gli impianti debbano essere oggetto di completa rivisitazione in special modo gli impianti elettrico e idrico.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

trattasi di terreno agricolo ma che funge da viale di ingresso e perciò incolto e parzialmente bitumato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

trattasi di terreno classificato come ENTE URBANO che funge da corte dell'edificio part. 6

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Il proprietario ha dichiarato di occupare l'immobile anche se si è rilevato in pessime condizioni anche dal punto di vista igienico oltre che con parte degli impianti non funzionante.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Il viale è di fatto transitato dai comproprietari



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

La corte è di fatto utilizzata dai comproprietari per accedere all'edificio part. 6

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2009 al 05/12/2011		<b>ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ADRIANO PISCHETOLA	05/12/2011	30705	8400
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PERUGIA	14/12/2011	0000	20757
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/2011 al 12/12/2012		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ADRIANO PISCHETOLA	05/12/2011	30705	8400
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PERUGIA	14/12/2011	0000	20756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2012 al 16/09/2025		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adriano Pischetola	12/12/2012	31491	8817
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari Perugia	09/01/2013		374
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Perugia	08/01/2013	613	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 verrà allegato.

N.B. NON risulta Trascritta la Successione a favore di \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/3 della piena proprietà.  
Il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto in data 10/03/2009

Ante ventennio, \_\_\_\_\_ è diventato proprietario dei diritti piena proprietà in parte con Atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Carosi del 05/03/1956 rep. 12467 Trascritto a Perugia il 29/03/1956 al n. 2196 r.p. ed in parte con Atto di Divisione Trascritto a Perugia il 18/12/1968 al n. 11624 r.p. Tale provenienza ante ventennio è stata dedotta dalla relazione ventennale depositata

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2009 al 05/12/2011		<b>ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ADRIANO PISCHETOLA	05/12/2011	30705	8400
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PERUGIA	14/12/2011	0000	20757
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/2011 al	:	<b>COMPRAVENDITA</b>			



12/12/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ADRIANO PISCHETOLA	05/12/2011	30705	8400
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PERUGIA	14/12/2011	0000	20756
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	PERUGIA				
Dal 12/12/2012 al 16/09/2025	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adriano Pischetola	12/12/2012	31491	8817
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari Perugia	09/01/2013		374
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate Perugia	08/01/2013	613		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 verrà allegato.

N.B. NON risulta Trascritta la Successione a favore di \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/3 della piena proprietà.

Il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto in data 10/03/2009

Ante ventennio, \_\_\_\_\_ è diventato proprietario dei diritti di 1/3 con Atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Carosi del 05/03/1956 rep. 12467 Trascritto a Perugia il 29/03/1956 al n. 2196 r.p. La provenienza ante ventennio è stata rilevata dalla relazione Notarile allegata



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2009 al 05/12/2011		<b>ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ADRIANO PISCHETOLA	05/12/2011	30705	8400
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PERUGIA	14/12/2011	0000	20757
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/2011 al 12/12/2012		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ADRIANO PISCHETOLA	05/12/2011	30705	8400
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PERUGIA	14/12/2011	0000	20756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2012 al 16/09/2025		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adriano Pischetola	12/12/2012	31491	8817
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari Perugia	09/01/2013		374
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Perugia	08/01/2013	613			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Non 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 verrà allegato.

N.B. NON risulta Trascritta la Successione a favore di \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/3 della piena proprietà.  
Il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto in data 10/03/2009

Ante ventennio, \_\_\_\_\_ è diventato proprietario dei diritti di 1/3 con Atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Carosi del 05/03/1956 rep. 12467 Trascritto a Perugia il 29/03/1956 al n. 2196 r.p. La provenienza ante ventennio è stata rilevata dalla relazione notarile depositata

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

### Iscrizioni

- **volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Perugia il 14/12/2011  
Reg. gen. 30447 - Reg. part. 5339  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.322,00  
A favore di UNICREDIT s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 73.547,00  
Rogante: Notaio Pischetola Adriano  
Data: 05/12/2011  
N° repertorio: 30706  
N° raccolta: 8401  
Note: Il sig. \_\_\_\_\_ IN SEDE DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE SI ERA ACCOLLATO IL RESIDUO MUTUO ESISTENTE ED ACCESSO DAL SUO DANTE CAUSA
- **legale** derivante da Atto Agenzia Entrate  
Iscritto a Perugia il 26/09/2019  
Reg. gen. 000000 - Reg. part. 3279  
Quota: 1/1  
Importo: € 296,40  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RICOSSIONE  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 148,20  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 26/09/2019



N° repertorio: 1061  
N° raccolta: 7419

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Perugia il 14/03/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 5282 A  
favore di ITACA SPV s.r.l. Contro  
Formalità a  
carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Nel fascicolo di causa è presente un Atto di Intervento contro ENTRATE RISCOSSIONE per € 39.072,76 a favore di AGENZIA DELLE

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Perugia il 26/06/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13302 A  
favore di ITACA SPV s.r.l. Contro  
Formalità a  
carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Perugia il 26/06/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13302 A  
favore di ITACA SPV s.r.l. Contro  
Formalità a  
carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

Vista la natura del bene non si è provveduto a richiedere il CDU

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Vista la natura del bene non si è provveduto a richiedere il CDU

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Vista la natura del bene non si è provveduto a richiedere il CDU

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

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.

In data 11/04/2025 è stata effettuato "Accesso Atti" presso il Comune di Deruta al fine di accertare la presenza di progetti riguardanti l'unità oggetto di perizia e l'edificio nel quale è inserita.

In data 28/05/2025 il sottoscritto CTU si è recato presso gli uffici comunali per visionare la documentazione estrapolata; la visione dei documenti estrapolati non ha evidenziato pratiche afferenti l'oggetto per cui, in pari data, il Comune di Deruta ha inviato mail pec contenete una dichiarazione nella quale l'Amministrazione attesta che, a fronte della richiesta effettuata, NON è stato individuato alcun fascicolo relativo all'immobile oggetto di esame.

Nella dichiarazione viene altresì riportato che è stata individuata l'Autorizzazione Edilizia rilasciata a Pelucca Giulio fu Vincenzo in data 28/12/1955 avente ad oggetto "sopraelevazione casa di abitazione sita in Frazione S. Angelo di Celle, strada vicinale dei Ranieri n. 15" nella quale non sono però presenti elaborati grafici e che perciò NON è accertabile se l'Autorizzazione citata (che comunque si allegnerà alla presente perizia) riguardi l'immobile esaminato.

Al fine di reperire documentazione tecnica sulla quale poter basare un'analisi circa la conformità dell'immobile in mancanza di progetti edilizi, si è provveduto ad effettuare, in data 11/04/2025, Accesso Atti presso l'UTE di Perugia al fine di estrapolare le pratiche catastali storiche presenti.

Dall'accesso è stata estrapolata la pratica DOCFA 12739/95 del 29/06/1995 con allegata una planimetria dalla quale si rileva che la consistenza delle superfici ai piani terra e primo è conforme a quella attuale; nella stessa planimetria era presente anche una superficie al piano sottotetto che è stata emendata con la DOCFA n. 94719.1/2011 Pratica PG0397759 del 24/10/2011 (ultima pratica in atti).

Antecedentemente alla DOCFA del 1995 sopra citata non è presente altra documentazione.

In ultimo, dalla visione dei microfilm, è stato evidenziata un fascicolo catastale Mod. 22 datato 14/02/1970 che però non è stato reperito dall'Ufficio all'interno del fascicolo.



### ***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.

Visto quanto sopra riportato, non potendo attestare la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile in considerazione del mancato reperimento di progetti afferenti, si può altresì attestare la perfetta conformità dal punto di vista catastale che deve perciò ritenersi probante ai fini della regolarità del compendio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il terreno in oggetto non è stato interessato da pratiche edilizie

### ***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.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il terreno in oggetto non è stato interessato da pratiche edilizie

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella palazzina ove sono inserite le unità in oggetto NON risulta costituito condominio nè risultano quote ordinarie da versare periodicamente

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella palazzina ove sono inserite le unità in oggetto NON risulta costituito condominio nè risultano quote ordinarie da versare periodicamente.

Non risultano patti tra i comproprietari riguardanti l'area in oggetto

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella palazzina ove sono inserite le unità in oggetto NON risulta costituito condominio nè risultano quote ordinarie da versare periodicamente.

Non risultano patti tra i comproprietari riguardanti l'area in oggetto

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre, stato di manutenzione, conservazione e finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la natura dei beni si è creato un UNICO LOTTO.

La vendita NON è soggetta ad IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1

Appartamento al piano primo di edificio di vecchia costruzione e composto da: ingresso, cucina con balcone, camera, cameretta e bagno; al piano terra magazzino e cantina tra loro collegati da porta interna ma dotati ciascuno di accesso indipendente dalla corte dell'edificio. La proprietà è completata dalla quota di 1/6 su due rate di terreno che costituiscono il viale di accesso al fabbricato e la corte. Le unità sono inserite in un piccolo edificio residenziale di vecchia edificazione disposto su tre piani fuori terra; l'accesso all'edificio avviene dalla via pubblica dal vialetto identificato con la part. 75 che sfocia nella corte dell'edificio identificata con la part. 77. In queste aree non si individuano zone adibite a parcheggio ma esclusivamente spazi di manovra. Il contesto è ubicato nella frazione di Sant'Angelo di Celle, leggermente arretrato rispetto alla via Pubblica (via Ranieri) e dista ca. 2 Km dallo svincolo della superstrada "Deruta centro" dal quale si percorre via delle Barche; dista altresì ca. 3 Km dal centro storico di Deruta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 6, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 27.472,50

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico - comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli Asking Price della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

E' stata effettuata anche una ricerca specifica sulla specifica sezione del sito "Agenzia delle Entrate" ove è possibile visionare elementi di compravendite effettivamente realizzate .

Pertanto, ai fini della stima, verranno presi a parametro sia i dati "asking price" che quelli derivanti da compravendite effettivamente realizzate.



Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 1° Semestre 2025

Per abitazioni di tipo civile in condizione “da ristrutturare” in zona periferica di Deruta, il listino riporta un range tra 350,00 e 550,00 €/mq.

Il listino OMI – 2° semestre 2024, inserisce la via in zona “E1”.

Per abitazioni di tipo economico in “normali” condizioni, il listino riporta un range tra 580,00 e 770,00 €/mq.

Altre caratteristiche di cui poi si terrà particolarmente conto in fase di stima sono:

- . la zona ove è ubicato il contesto;
- . la tipologia dell'unità abitativa e del contesto nel quale è inserita;
- . le caratteristiche intrinseche del bene ed il suo stato conservativo oltre alle caratteristiche intrinseche dell'edificio dove è situato;

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato ( mq. ); il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nell'apposita sezione della presente relazione.

A livello di comparabili sono state identificate n. 1 proposta di vendita su apposito sito internet e n. 1 comparabile derivata da compravendita effettuata.

Chiaramente tali comparabili possono essere prese a semplice riferimento in quanto, nel caso della compravendita effettuata, non si è a conoscenza delle condizioni dell'immobile compravenduto nè della sua ripartizione in termini di superficie e nè, in ultimo, del contesto nel quale è inserito.

comparabile n. 1 (in vendita) : Bilocate di mq. 50 in ottime condizioni generali con garage di mq. 20 il tutto inserito su palazzina di recente costruzione  
prezzo richiesto € 68.000,00.

comparabile n. 2: Appartamento a Sant'Angelo di Celle mq. 69.su palazzina di ca. 20 anni di vita.  
prezzo di vendita € 71.000,00.

Dalle 2 comparabili esaminate, scaturisce, di media, un valore unitario di ca. 1.000,00 €/mq; che riguarda, di fatto, un appartamento in buone condizioni su contesti di recente edificazione.

Come già riportato nelle sezioni descrittive della presente perizia, l'unità esaminata è da ritenersi completamente da ristrutturare sia nelle finiture che nelle parti impiantistiche; oltre a ciò va considerato che è inserita in un contesto vetusto di oltre 60 anni comunque da considerare di edilizia economica.

Considerazione positiva riguarda la dotazione dei due locali accessori al piano terra che sono comunque anch'essi da ristrutturare in quanto perlopiù allo stato grezzo e con impiantistica a vista.

Si Considera, in ultimo, che una ristrutturazione completa come quella occorrente, può incidere in un range di costo tra 600,00 e 800,00 €/mq.

In considerazione di tutto quanto sopra, trovando altresì allineamento con quanto indicato nel borsino immobiliare attuale, si ritiene di poter applicare un valore unitario medio di 450,00 €/mq.



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23  
Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 75 costituente il viale di accesso all'edificio  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 75, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Il terreno è un accessorio indispensabile per l'accesso all'edificio e di fatto, la quota di 1/6 pignorata NON ha alcun valore commerciale
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23  
Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 168 (Ente Urbano)costituente la corte dell'edificio  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 77, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Il terreno è un accessorio indispensabile per l'accesso all'edificio e di fatto, la quota di 1/6 pignorata NON ha alcun valore commerciale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1	61,05 mq	450,00 €/mq	€ 27.472,50	100,00%	€ 27.472,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23	40,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	16,67%	€ 0,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23	168,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	16,67%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 27.472,50

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura originaria 22/2025 aveva previsto il pignoramento della sola unità abitativa; la procedura risulta ora riunita alla 58/2025 con la quale sono stati pignorati i diritti di 1/6 sulle particelle 75 (viale di accesso all'edificio) e 77 (corte dell'edificio)



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

Perugia, li 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mezzasoma Massimo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico e lettera di invio al proprietario (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 25/08/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto Notaio Pischetola del 12/12/2012 e atto precedente (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - accesso atti Agenzia Entrate (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - accesso atti Agenzia del Territorio e documenti estrapolati (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - vax sc. 1:200 ed ingrandita colorata (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visure storiche beni 1-2-3- (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - elaborati planimetrici storici e planimetria attuale (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Accesso Atti Edilizio e documentazione (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 11 Foto - file fotografico (Aggiornamento al 23/09/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1  
Appartamento al piano primo di edificio di vecchia costruzione e composto da: ingresso, cucina con balcone, camera, cameretta e bagno; al piano terra magazzino e cantina tra loro collegati da porta interna ma dotati ciascuno di accesso indipendente dalla corte dell'edificio. La proprietà è completata dalla quota di 1/6 su due rate di terreno che costituiscono il viale di accesso al fabbricato e la corte. Le unità sono inserite in un piccolo edificio residenziale di vecchia edificazione disposto su tre piani fuori terra; l'accesso all'edificio avviene dalla via pubblica dal vialetto identificato con la part. 75 che sfocia nella corte dell'edificio identificata con la part. 77. In queste aree non si individuano zone adibite a parcheggio ma esclusivamente spazi di manovra. Il contesto è ubicato nella frazione di Sant'Angelo di Celle, leggermente arretrato rispetto alla via Pubblica (via Ranieri) e dista ca. 2 Km dallo svincolo della superstrada "Deruta centro" dal quale si percorre via delle Barche; dista altresì ca. 3 Km dal centro storico di Deruta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 6, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vista la natura del bene non si è provveduto a richiedere il CDU
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23  
Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 75 costituente il viale di accesso all'edificio  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 75, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Vista la natura del bene non si è provveduto a richiedere il CDU
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23  
Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 168 (Ente Urbano) costituente la corte dell'edificio  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 77, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Vista la natura del bene non si è provveduto a richiedere il CDU



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 6, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si rileva in pessime condizioni di conservazione e manutenzione sia per quanto concerne le finiture che gli impianti; può definirsi completamente da ristrutturare. Per quanto concerne le finiture sono da ritenere da sostituire la maggior parte dei pavimenti e tutti gli infissi interni ed esterni; completamente da rifare bagno e cucina. Per quanto concerne gli impianti sono completamente da rifare; l'impianto elettrico risulta allo stato attuale non funzionante con contatore alloggiato sul vano magazzino; per quanto concerne l'impianto idrico è attualmente allacciato al contatore dell'appartamento posto al secondo piano e perciò deve essere attuata una scissione per dotare l'unità di propria utenza. Per quanto concerne l'edificio, risulta di vecchia edificazione e probabilmente modificato in diverse epoche; l'accesso avviene direttamente sul lato fronte dalla corte comune, l'androne ed il vano scala si presentano in sufficiente stato conservativo; l'edificio, dall'esame visivo, non presenta problematiche a livello strutturale; si rileva la necessità di manutenzione dei balconi e dei canali di gronda.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo di edificio di vecchia costruzione e composto da: ingresso, cucina con balcone, camera, cameretta e bagno; al piano terra magazzino e cantina tra loro collegati da porta interna ma dotati ciascuno di accesso indipendente dalla corte dell'edificio. La proprietà è completata dalla quota di 1/6 su due rate di terreno che costituiscono il viale di accesso al fabbricato e la corte. Le unità sono inserite in un piccolo edificio residenziale di vecchia edificazione disposto su tre piani fuori terra; l'accesso all'edificio avviene dalla via pubblica dal vialetto identificato con la part. 75 che sfocia nella corte dell'edificio identificata con la part. 77. In queste aree non si individuano zone adibite a parcheggio ma esclusivamente spazi di manovra. Il contesto è ubicato nella frazione di Sant'Angelo di Celle, leggermente arretrato rispetto alla via Pubblica (via Ranieri) e dista ca. 2 Km dallo svincolo della superstrada "Deruta centro" dal quale si percorre via delle Barche; dista altresì ca. 3 Km dal centro storico di Deruta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il proprietario ha dichiarato di occupare l'immobile anche se si è rilevato in pessime condizioni anche dal punto di vista igienico oltre che con parte degli impianti non funzionante.		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 75, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	la rata di terreno è parzialmente bitumata e rappresenta il vialetto di accesso all'edificio dalla via dei Ranieri		



<b>Descrizione:</b>	Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 75 costituente il viale di accesso all'edificio
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Il viale è di fatto transitato dai comproprietari

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Deruta (PG) - loc. Sant'Angelo di Celle, VIA DEI RANIERI 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 77, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	168,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	la rata di terreno è parzialmente bitumata e sterrata, rappresenta la corte dell'edificio part. 6		
<b>Descrizione:</b>	Quota di 1/6 di rata terreno di mq. 168 (Ente Urbano)costituente la corte dell'edificio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	La corte è di fatto utilizzata dai comproprietari per accedere all'edificio part. 6		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23, PIANO 1

---

### **Iscrizioni**

- **volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Perugia il 14/12/2011  
Reg. gen. 30447 - Reg. part. 5339  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.322,00  
A favore di UNICREDIT s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 73.547,00  
Rogante: Notaio Pischetola Adriano  
Data: 05/12/2011  
N° repertorio: 30706  
N° raccolta: 8401  
Note: Il sig. IN SEDE DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE SI ERA ACCOLLATO IL  
RESIDUO MUTUO ESISTENTE ED ACCESSO DAL SUO DANTE CAUSA SIG.
- **legale** derivante da Atto Agenzia Entrate  
Iscritto a Perugia il 26/09/2019  
Reg. gen. 000000 - Reg. part. 3279  
Quota: 1/1  
Importo: € 296,40  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RICOSSIONE  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 148,20  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 26/09/2019  
N° repertorio: 1061  
N° raccolta: 7419

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Perugia il 14/03/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 5282 A  
favore di ITACA SPV s.r.l. Contro  
Formalità a  
carico della procedura

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23

---

### **Trascrizioni**



- **pignoramento**  
Trascritto a Perugia il 26/06/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13302 A  
favore di ITACA SPV s.r.l. Contro  
Formalità a  
carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DERUTA (PG) - LOC. SANT'ANGELO DI CELLE, VIA DEI RANIERI 23**

**Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Perugia il 26/06/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13302 A  
favore di ITACA SPV s.r.l. Contro  
Formalità a  
carico della procedura

