

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

UNICREDIT S.p.A.

con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 e per essa la sua mandataria

doBank S.p.A.

società di diritto italiano a socio unico, con sede Legale in Verona, Piazzetta

Monte 1, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Patalini ed elettivamente

domiciliata in Perugia, Via Oberdan n. 15

CONTRO:

il sig. [REDACTED]

residente in [REDACTED] titolare dell'omonima

ditta individuale "[REDACTED]"

e i sig.ri [REDACTED]

residenti in [REDACTED]

PROCEDURA N° 227/16

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: **Dott. Umberto Rana**

C.T.U. : **Arch. Francesco Mitridate** - Via Gallenga n.4, Perugia

- INTRODUZIONE

Il giorno 03 Luglio 2017, il sottoscritto Arch. Francesco Mitridate in qualità di C.T.U., ha prestato giuramento presso il Tribunale di Perugia dinanzi al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Successivamente è stata verificata e riscontrata, la completezza dei documenti di cui all'art.567 co. 2 c.p.c.

Nei giorni seguenti il sottoscritto ha provveduto a comunicare (Posta ordinaria e Posta elettronica certificata), la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al sig.ri [REDACTED] e all'Avv. Luca Patalini quale rappresentante e difensore della Unicredit S.p.A. e per essa la sua mandataria doBank S.p.A..



Nel periodo compreso tra Luglio 2017 e Ottobre 2017, sono state svolte le indagini necessarie per l'espletamento del mandato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia e gli Uffici Tecnici del Comune di Città di Castello.

Inoltre sono stati effettuati due sopralluoghi presso i beni immobili oggetto di perizia, il giorno 28/10/2017 alle ore 11,00 e il giorno 04/11/2017 alle ore 10,00 alla presenza del sig.ri [REDACTED] (All. "A").

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati:

allegato "A" – trenta vedute fotografiche degli immobili pignorati;

allegato "B" – copia avvenute comunicazioni inizio operazioni peritali, copia invio perizia a debitore e creditore;

allegato "C" – copia ispezioni ipotecarie - elenco formalità al 06/06/2017 riferite ai soggetti eseguiti;

allegato "D" – copia dell'estratto di mappa, degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e delle visure storiche al 06/07/2017, 07/07/2017, 26/07/2017 e 27/06/2017;

allegato "E" – copia del Certificato Notarile contenuto nel fascicolo tecnico;

allegato "F" – copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

allegato "G" – copia Concessione Edilizia e Agibilità;

RELAZIONE DI STIMA

1) – INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE SINTETICA

I beni pignorati sono rappresentati da 12 immobili tra terreni e fabbricati, situati nel Comune di Città di Castello (PG) così distinti:

1. Catasto Fabbricati Foglio 154 particella 448 – Categoria D/7 – rendita € 4.131,66;
2. Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 63 sub. 5 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 10 vani – rendita € 645,57;



3. Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 63 sub. 6 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 7,5 vani – rendita € 484,18;
4. Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 236 sub. 3 – categoria A/2 – classe 4 – consistenza 11,5 vani – rendita € 890,89;
5. Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 236 sub. 4 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 22 – rendita € 42,04;
6. Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 432 – categoria C/2 – classe 2 – consistenza mq 63 – rendita € 58,57.
7. Catasto Terreni Foglio 174 particella 1000 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 4.961 – reddito dominicale € 37,15 – reddito agrario € 24,34;
8. Catasto Terreni Foglio 174 particella 1002 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 253 – reddito dominicale € 1,89 – reddito agrario € 1,24;
9. Catasto Terreni Foglio 131 particella 308 – qualità seminativo – classe 1 – superficie mq 580 – reddito dominicale € 4,19 – reddito agrario € 3,00;
10. Catasto Terreni Foglio 131 particella 311 – qualità seminativo – classe 1 – superficie mq 490 – reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario € 2,53;
11. Catasto Terreni Foglio 174 particella 224 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 3.380 – reddito dominicale € 25,31 – reddito agrario € 16,58;
12. Catasto Terreni Foglio 174 particella 226 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 40 – reddito dominicale € 0,30 – reddito agrario € 0,20.

L'immobile N. 1, distinto al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 risulta intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (all.ti “D” e “E”). L'immobile è rappresentato da fabbricato artigianale sviluppato in un unico livello, il piano terra, ed è composto di laboratorio, zona verniciatura, due bagno e la centrale termica. Fa parte dell'immobile la corte circostante il fabbricato.



Gli immobili N. 2-3-4-5-6-7-8, distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particelle 63 sub. 5 e sub. 6, particelle 236 sub. 3 e sub. 4, particella 432 e al catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 risultano intestati ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (all.ti "D" e "E").

L'immobile distinto al foglio 174 particelle 63 sub. 5 e sub. 6 è rappresentato da un fabbricato residenziale indipendente che si sviluppa su quattro piani. L'unità al sub. 5 si sviluppa al piano terra con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, wc e al primo piano con disimpegno, ripostiglio, tre camere, guardaroba, due bagni e due balconi. L'unità al sub. 6 si sviluppa al secondo piano con soggiorno, disimpegno, wc, cucina-pranzo, due camere, bagno, tre balconi e al terzo piano (sottotetto) con vani catastalmente destinati a soffitta. Fa parte dell'intero fabbricato anche la corte circostante lo stesso.

L'immobile distinto al foglio 174 particelle 236 sub. 3 e sub. 4 è rappresentato da un fabbricato residenziale indipendente che si sviluppa su tre livelli. L'unità al sub. 3 si sviluppa al primo piano sottostrada con fondi, bagno e centrale termica, al piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, wc, disimpegni, quattro camere e un balcone, al primo piano (sottotetto) con vani destinati catastalmente a soffitta. L'unità al sub. 4 è rappresentato da un garage posto al primo piano sottostrada. Infine fa parte dell'intero fabbricato anche la corte circostante lo stesso.

L'immobile distinto al foglio 174 particella 432 è rappresentato da un fabbricato che si sviluppa in un unico livello, il piano terra, che è destinato a magazzino.

Gli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 sono rappresentate da terreni destinati catastalmente a seminativo arborato e aventi una superficie complessiva pari a mq 5.214. Parte di queste particelle sono comprese nel PRG vigente come aree edificabili.



Gli immobili N. 9 e 10, distinti al catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 risultano intestati agli eredi della [REDACTED] nata a [REDACTED], coniugata e deceduta in data [REDACTED], in ragione di 3/12 di piena proprietà, alla [REDACTED] e/o eredi, in ragione di 3/12 di piena proprietà, eredi di [REDACTED], coniugata e deceduta il [REDACTED], in ragione di 3/12 di piena proprietà, alla [REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà, al [REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà (all.ti "D" e "E").

Le particelle predette sono rappresentate da due strade a servizio di una zona residenziale a nord del Comune di Città di Castello e nello stradario Comunale si distinguono come Via Giovan Battista Precetti (part. 308) e Via Bernardino Dini (part. 311). Attualmente le aree sono classificate al catasto terreni a seminativo, con una superficie complessiva di mq 1.070.

Gli immobili N. 11 e 12, distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 risultano intestati alla sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 38/72 di piena proprietà, al sig. [REDACTED] e al sig. [REDACTED] per la quota di 17/72 di piena proprietà ciascuno (all.ti "D" e "E").

Le particelle predette sono rappresentati da terreni destinati catastalmente a seminativo arborato e aventi una superficie complessiva di mq 3.420



2) – INDIVIDUAZIONE VINCOLI E ONERI

Gravano sui beni pignorati le seguenti formalità (all.”C” e all. “E”):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED], trascritto in data 02/09/1978 al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;

- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il [REDACTED] il [REDACTED] trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED], debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;



- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;



gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

3) – ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

In seguito alle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, per l'individuazione dei proprietari ante ventennio degli immobili pignorati vengono rilevate le seguenti condizioni (all. "D" e all. "E").

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al foglio 154 particella 448 è stata costituita al catasto fabbricati il 19/06/2000 protocollo n. 43474. La particella 448 prima del 19/06/2000 era distinta al Catasto Terreni e si estendeva su una superficie catastale di mq 1370. La stessa particella 448, in data 18/07/2001 con variazione catastale protocollo n. 304818, assume la consistenza catastale attuale di mq 1528 in seguito alla soppressione della particella n. 637. Pertanto dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, per l'individuazione dei proprietari ante ventennio dell'immobile pignorato vengono rilevate le seguenti condizioni:



- dal 18/01/1986 al 09/10/2001 l'immobile risultava intestato in piena proprietà alla società CIEMME DI MILLI E CIPRIANI snc con sede in Città di Castello (PG) cod. fisc. 01567120546;
- dal 09/10/2001 al 10/10/2005 l'immobile veniva trasferito, per la piena proprietà, alla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena cod. fisc. 00884060526 in seguito all'atto di compravendita trascritto a Perugia in data 18/10/2001 al Reg. part. 15722;
- dal 10/10/2005 al 13/02/2008 l'immobile veniva trasferito, per la piena proprietà, alla MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in Siena cod. fisc. 92034720521;
- dal 13/02/2008 ad oggi l'immobile veniva trasferito, per la piena proprietà, al sig. [REDACTED]
[REDACTED] in seguito all'atto di compravendita trascritto a Perugia il 15/02/2008 al Reg. part. 2798.

Gli immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particelle 63 sub. 5 e sub. 6, sono stati generati dalla variazione catastale del 01/02/2001 protocollo n. 30482 in seguito alla soppressione delle particelle 63 sub. 1-2-3-4.

Gli immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particelle 236 sub. 3 e sub. 4, sono stati generati dalla variazione catastale del 08/03/2011 protocollo n. PG0117141 in seguito alla soppressione delle particelle 236 sub. 1 e 2.

Gli immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particelle 432 (ex part. 64 al catasto terreni), al catasto terreni al foglio 174 particella 1000 (ex part. 64) e particella 1002 (ex particella 225), sono state generate dalla variazione catastale del 27/01/2011 protocollo n. PG0036033. Pertanto dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, per l'individuazione dei proprietari ante ventennio dell'immobile pignorato vengono rilevate le seguenti condizioni:

- dal 07/12/1986 al 30/12/2009 gli immobili risultavano intestati, per i diritti di piena proprietà, al sig. [REDACTED]
[REDACTED];
- dal 30/12/2009 ad oggi gli immobili venivano trasferiti ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per
la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno, in seguito all'atto di
successione, in morte di [REDACTED], trascritta a Perugia in data
05/07/2011 al Reg. part. 11980.

Per l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni del Comune di Città di
Castello al foglio 131 particelle 308 e 311 risulta che:

- dal 07/12/1986 al 14/10/2005 gli immobili risultavano intestati al sig.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED].
[REDACTED], per la quota di 3/12 di piena proprietà ciascuno;
- dal 14/10/2005 al 02/07/2008 gli immobili risultavano intestati al sig.
[REDACTED], sopra generalizzati, e
eredi di [REDACTED]
[REDACTED] coniugata e deceduta il [REDACTED] per la
quota di 3/12 di piena proprietà ciascuno;
- dal 02/07/2008 al 30/12/2009 gli immobili risultavano intestati al sig.
[REDACTED] coniugata e
deceduta in data [REDACTED] coniugata e
deceduta il [REDACTED] per la quota di 3/12 di piena proprietà ciascuno;
- dal 30/12/2009 ad oggi la proprietà degli immobili risultano intestati agli
eredi della sig.ra [REDACTED],
eredi di [REDACTED], in ragione di 3/12 di piena proprietà ciascuno e ai
sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà ciascuno,



in seguito all'atto di successione in morte di [REDACTED] trascritta a Perugia il 05/07/2011 al Reg. part. 11980 (all. "D").

Per l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello al foglio 174 particelle 224 e 226 risulta che:

- dal 09/02/1983 al 30/12/2009 gli immobili risultavano intestati al sig. [REDACTED] per la quota di 30/72 di piena proprietà e ai sig.ri [REDACTED] sopra generalizzato, e [REDACTED] coniugi, per la quota di 42/72 di piena proprietà in regime di comunione legale a seguito della successione con contestuale donazione trascritta a Perugia il 09/02/1983 al Reg. Part. 3085;
- dal 30/12/2009 ad oggi la proprietà degli immobili veniva trasferita ai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 17/72 di piena proprietà ciascuno e alla [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 38/72 di piena proprietà.

4) – VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

I beni oggetto di perizia, risultano conformi nelle loro caratteristiche strutturali e funzionali a quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 25893 rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 31/07/2017 (all."F").

1. L'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 è identificato nel Piano Regolatore Generale vigente in zona "D1 – Edilizia industriale con caratteri integri", è stato edificato con le Concessioni Edilizie n. 4696 del 16.06.1986, n. 4696 del 23.01.1988, n. 4696 del 24.02.1988, n. 4696 del 17.06.1988 ed è stato reso Agibile con certificato n. 948/01 del 20/03/2001 (all."G").



Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta sostanzialmente conforme rispetto ai grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio, nonostante la presenza di ulteriori vani interni al fabbricato destinati a ufficio, **di conseguenza può essere dichiarata la Regolarità Edilizia-Urbanistica del fabbricato come attività produttiva artigianale** ma va regolarizzato il cambio di destinazione d'uso per la parte interna al fabbricato che è attualmente destinata a uffici. Andrà infine aggiornata la planimetria catastale.

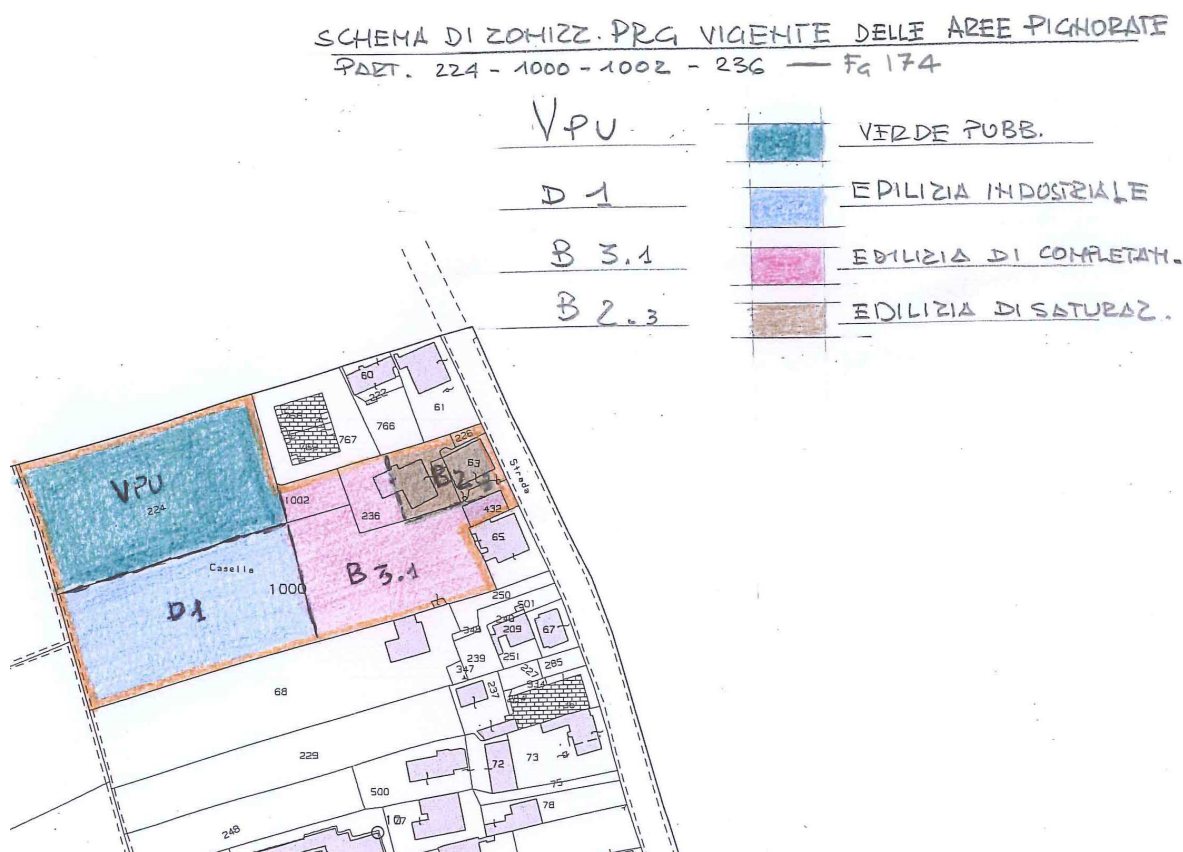
2. L'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e sub. 6 è identificato nel Piano Regolatore Generale vigente in zona "B2.3 – Edilizia di saturazione", è stato ristrutturato, ampliato e sopraelevato con le Concessione Edilizia n. 7701 del 12/12/1994 e n. 7701 del 21/06/1999 (all."G"). Al momento del sopralluogo l'immobile predetto è risultato conforme rispetto ai grafici depositati in Comune e all'Agenzia del Territorio, pertanto **può essere dichiarata la Regolarità Edilizia-Urbanistica**, ma manca il Certificato di Agibilità.
3. L'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 174 particella 263 sub. 3 e sub. 4 è identificato nel Piano Regolatore Generale vigente in zona "B2.3 – Edilizia di saturazione", è stato ristrutturato, ampliato e sopraelevato con le Concessione Edilizia n. 980 del 11/09/1978 ed è stato reso Agibile con certificato del 08/10/1983 (all."G"). Al momento del sopralluogo l'immobile predetto è risultato conforme rispetto ai grafici depositati in Comune e all'Agenzia del Territorio, di conseguenza **può essere dichiarata la Regolarità Edilizia-Urbanistica**.
4. L'immobile distinto al Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 432 è identificato nel Piano Regolatore Generale vigente in zona "B3.1 – Edilizia di completamento". Al momento del sopralluogo l'immobile predetto è risultato conforme rispetto ai grafici depositati all'Agenzia del Territorio, ma per la mancanza di grafici e concessioni edilizie



che ne autorizzano la sua realizzazione **non può essere dichiarata la Regolarità Edilizia-Urbanistica.**

5. L'area distinta al catasto terreni al foglio 174 particella 1000 è identificata nel Piano Regolatore Generale vigente in parte (mq 2529) in zona "B3.1 – Edilizia di completamento" e in parte (mq 2432) in zona "D1 – Edilizia industriale con caratteri integri", è catastalmente destinata a seminativo arborato.

Inoltre sulla porzione di terreno in zona D1 del PRG vigente è presente una vecchia costruzione destinata a laboratorio artigianale che non risulta autorizzata dal Comune e non risulta iscritta ne al Catasto terreni ne al Catasto Fabbricati, pertanto **non può essere dichiarata la Regolarità Edilizia-Urbanistica per il solo fabbricato che insiste sulla particella 1000.**



6. L'immobile distinto al catasto terreni al foglio 174 particella 1002 è identificato nel Piano Regolatore Generale vigente in zona “B3.1 – Edilizia di completamento”, è rappresentato da un terreno destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie pari a mq 253.
7. Gli immobili distinti al catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 sono identificati nel Piano Regolatore Generale vigente come sede stradale, e che nello stradario del Comune di Città di Castello si distinguono come Via Giovan Battista Precetti (part. 308) e Via Bernardino Dini (part. 311). Attualmente le due particelle si classificano al catasto terreni a seminativo con una superficie complessiva di mq 1.070.
8. L'immobile distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 224 è identificata nel Piano Regolatore Generale vigente in zona “VPU – Area attrezzata per il gioco e tempo libero”, e si classifica al catasto terreni a seminativo arborato con una superficie di mq 3.380.
9. L'immobile distinto al catasto terreni al foglio 174 particelle 226 è identificata nel Piano Regolatore Generale vigente in zona “B2.3 – Edilizia di saturazione”, e si classifica al catasto terreni a seminativo arborato con una superficie di mq 40.



5) – DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile N. 1 distinto al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 è rappresentato da fabbricato artigianale sviluppato in un unico livello, il piano terra, ed è composto di laboratorio, zona verniciatura, due bagni con antibagno, ripostiglio, due vani uffici e la centrale termica. Fa parte dell'immobile la corte circostante il fabbricato.

Il fabbricato è di recente realizzazione e si presenta in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazioni è del tipo a finitura industriale, gli infissi sono in ferro e alluminio con vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con caldaia nella centrale termica e aerotermini nella zona artigianale. L'impianto elettrico è efficiente ed è presente anche l'impianto antincendio ad anello collegato al pozzo privato e cisterna di accumulo.

Il fabbricato artigianale ha una superficie commerciale complessiva di mq 985,00 e una pertinenza esclusiva di mq 543,00 (all."D").

TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI

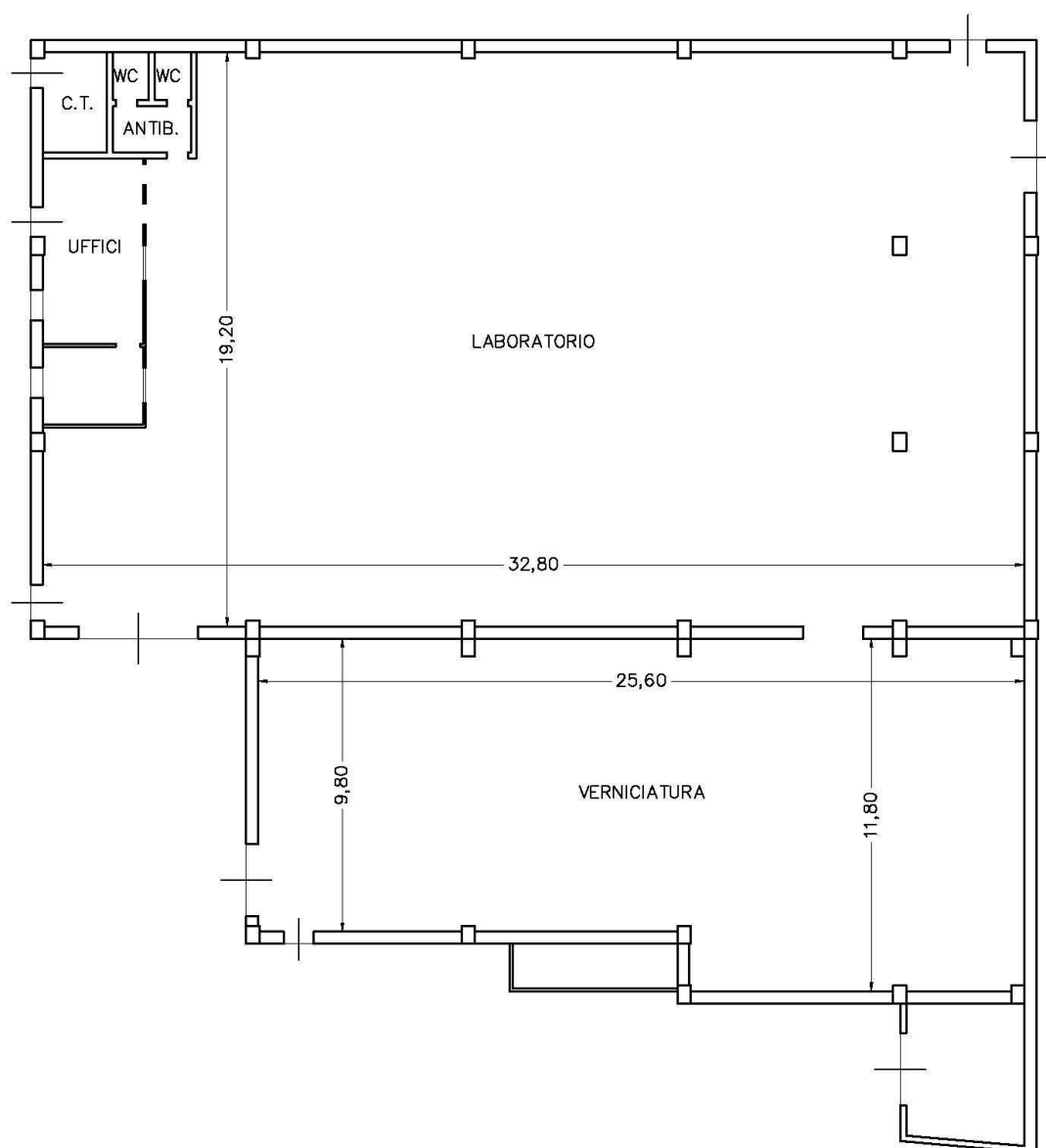
Comune di Città di Castello – Catasto fabbricati Fg 154 part. 448

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750

SUP. COMMERCIALE TOTALE mq 985,00	Fabbricato (Piano terra) – Commerciale mq 965,00
SUP. COMMERCIALE PERTINENZA TOTALE mq 543,00	Terreno di pertinenza – Commerciale mq 543,00
ESPOSIZIONE	Nord - Ovst
CONDIZ. MANUTENZ.	Buona
STRUTTURA	Cemento armato prefabbricato
INFISSI	Alluminio e ferro con vetro singolo
PAVIMENTI	Cemento - Finitura industriale
IMPIANTO ELETTRICO	Recente



IMPIANTO IDRICO	Recente
IMPIANTO TERMICO	Recente – gas metano
IMPIANTI SPECIALI	Impianto antincendio ad anello



PIANTA PIANO TERRA 1:200

h. 5,00 mt



L'immobile n. 2 e 3, distinto al foglio 174 particelle 63 sub. 5 e sub. 6 è rappresentato da un fabbricato residenziale indipendente composto da quattro piani. L'unità al sub. 5 si sviluppa al piano terra con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, wc e al primo piano con disimpegno, ripostiglio, tre camere, guardaroba, due bagni e due balconi. L'unità al sub. 6 si sviluppa al secondo piano con soggiorno, disimpegno, wc, cucina-pranzo, due camere, bagno, tre balconi e al terzo piano (sottotetto) con vani catastalmente destinati a soffitta ma rifiniti e utilizzati come civile abitazione. Fa parte dell'intero fabbricato anche la corte circostante lo stesso.

L'abitazione distinta al sub. 5 ha una superficie commerciale complessiva di mq 249,00, mentre l'abitazione distinta al sub. 6 ha una superficie commerciale complessiva di mq 200,00 (all."D"). Dotati entrambi di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, mostrano finiture di buon livello, con infissi esterni e persiane in PVC con vetro termico e tutta l'impiantistica elettrica e idraulica in ottimo stato di manutenzione L'unità al sub 6 mostra le scale di ingresso che portano all'abitazione ancora allo stato grezzo.

TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Città di Castello – Catasto Fabbricati Fg 174 part. 63 sub. 5

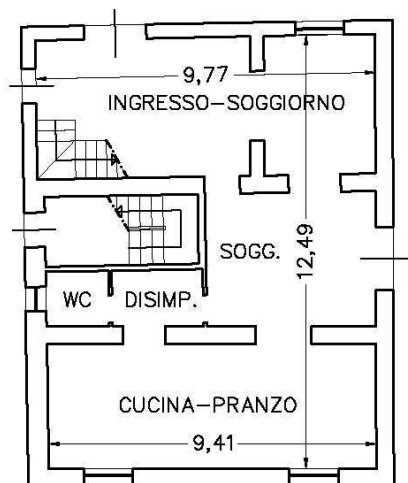
La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/98

SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE TOTALE mq 249,00	Abitazione (Piano terra) – Commerciale mq 124,00 (Piano primo) – Commerciale mq 124,00 Balconi Abitazione (Piano primo) – Commerciale mq 1,30 (30% di mq 4,50)
SUP. COMMERCIALE PERTINENZA COMUNE CON IL SUB. 6 TOTALE mq 494,00	Terreno di pertinenza – Commerciale mq 494,00
ESPOSIZIONE	Da Sud – Ovest a Sud -Est
CONDIZ. MANUTENZ.	Buona

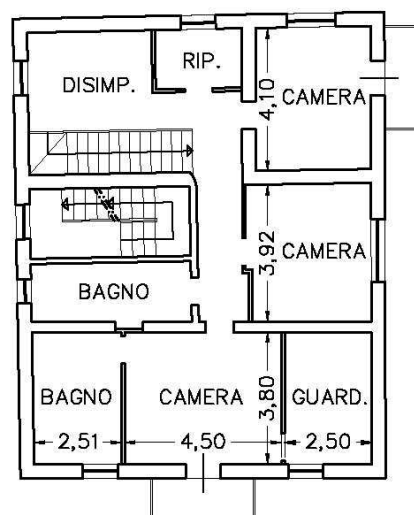


STRUTTURA	Muratura portante – travi in legno in copertura
INFISSI	PVC – con vetro-camera
PAVIMENTI	Parquet e gres
IMPIANTO ELETTRICO	Buone condizioni - recente
IMPIANTO IDRICO	Buone condizioni - recente
IMPIANTO TERMICO	Buone condizioni - recente

part. 63 sub. 5



**PIANTA PIANO TERRA
1:200**



**PIANTA PIANO PRIMO
1:200**



TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Città di Castello – Catasto Fabbricati Fg 174 part. 63 sub. 6

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/98

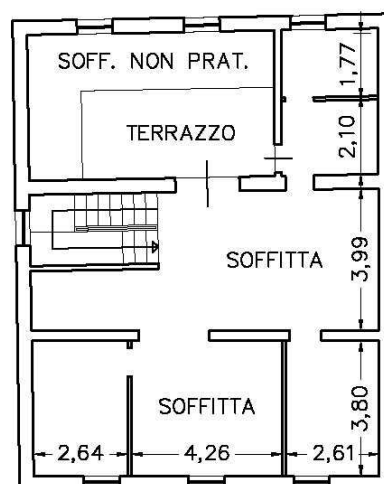
SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE TOTALE mq 200,00	Abitazione (Piano secondo) – Commerciale mq 139,00 Balconi Abitazione (Piano secondo) – Commerciale mq 2,20 (30% di mq 7,30) Soffitta (Piano terzo-sottotetto) – Commerciale mq 55,00 (50% di mq 110,00) Terrazzo (Piano terzo-sottotetto) – Commerciale mq 4,00 (30% di mq 13,50)
SUP. COMMERCIALE PERTINENZA COMUNE CON IL SUB. 5 TOTALE mq 494,00	Terreno di pertinenza – Commerciale mq 494,00
ESPOSIZIONE	Da Sud – Ovest a Sud - Est
CONDIZ. MANUTENZ.	Buona
STRUTTURA	Muratura portante – travi in legno in copertura
INFISSI	PVC
PAVIMENTI	Parquet e gres
IMPIANTO ELETTRICO	Buone condizioni - recente
IMPIANTO IDRICO	Buone condizioni - recente
IMPIANTO TERMICO	Buone condizioni - recente



part. 63 sub. 6



**PIANTA PIANO SECONDO
1:200**



**PIANTA PIANO TERZO
(SOFFITTA) 1:200**

L'immobile n. 4 e 5, distinto al foglio 174 particelle 236 sub. 3 e sub. 4 è rappresentato da un fabbricato residenziale indipendente che si sviluppa su tre livelli. L'unità al sub. 3 si sviluppa al primo piano sottostrada con fondi, bagno e centrale termica, al piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, wc, disimpegni, quattro camere e un balcone, al primo piano (sottotetto) con vani destinati catastalmente a soffitta. L'unità al sub. 4 è rappresentato da un garage posto al primo piano sottostrada. Infine fa parte dell'intero fabbricato anche la corte circostante lo stesso.

L'abitazione è dotata di infissi nuovi in PVC con vetrocamera e persiane in legno, mentre l'impiantistica idraulica ed elettrica risale all'anno di costruzione, l'impianto termico è autonomo alimentato a gas metano. Nel complesso lo stato di manutenzione è buono.

L'abitazione ha una superficie commerciale complessiva di mq 386,00, mentre il garage ha una superficie di mq 28,00 (all. "D")

TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Città di Castello – Catasto Fabbricati Fg 174 part. 236 sub. 3 (abitazione)

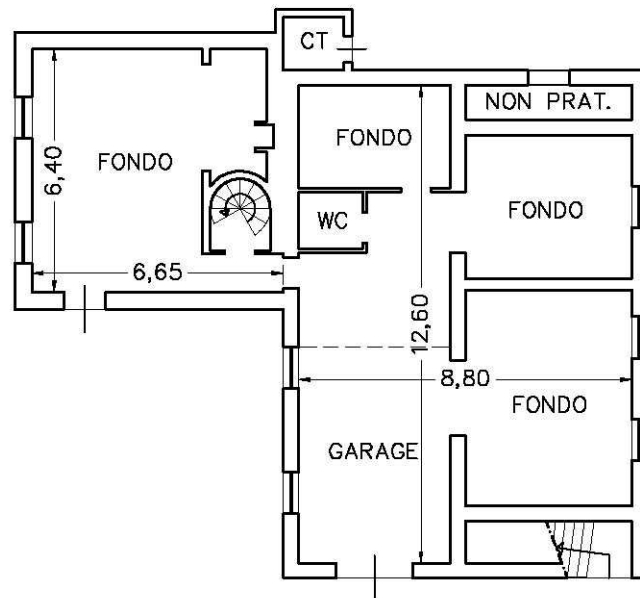
sub. 4 (garage)

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/98

SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE TOTALE mq 314,00	Fondi (piano primo sottostrada) – Commerciale mq 71,50 (50% di mq 143,00) Abitazione (Piano terra) – Commerciale mq 173,00 Balcone (Piano terra) – Commerciale mq 3,45 (30% di mq 11,50) Scala esterna (Piano terra) – Commerciale mq 2,16 (30% di mq 7,20) Soffitta (Piano primo – sottotetto) – Commerciale mq 64,00 (50% di mq 128,00)
SUP. COMMERCIALE GARAGE TOTALE mq 28,00	Garage (piano primo sottostrada) – Commerciale mq 28,00
SUP. COMMERCIALE PERTINENZA TOTALE mq 574,00	Terreno di pertinenza – Commerciale mq 574,00
ESPOSIZIONE	Da Sud – Ovest a Sud - Est
CONDIZ. MANUTENZ.	Buona
STRUTTURA	Muratura in blocchi di cemento e laterizio
INFISSI	Recenti in PVC con vetrocamera
PAVIMENTI	Gres
IMPIANTO ELETTRICO	Vecchio
IMPIANTO IDRICO	Vecchio
IMPIANTO TERMICO	Impianto termico autonomo alimentato a gas metano



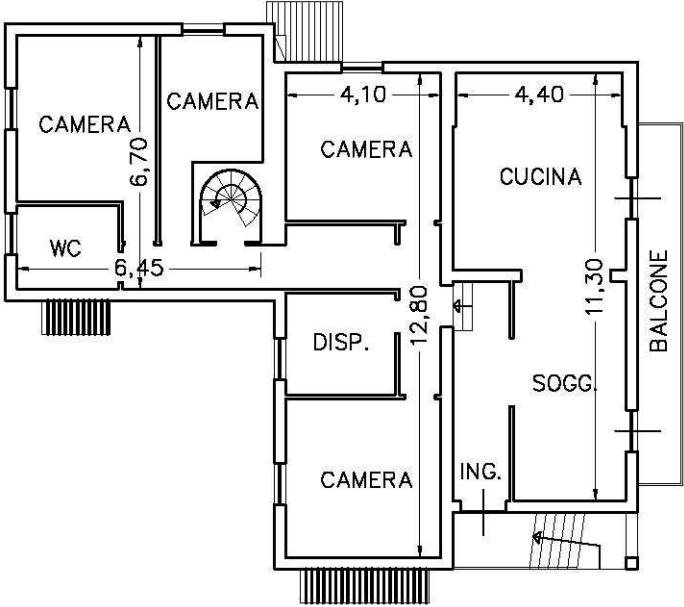
part. 236 sub. 3 -- sub. 4 (garage)



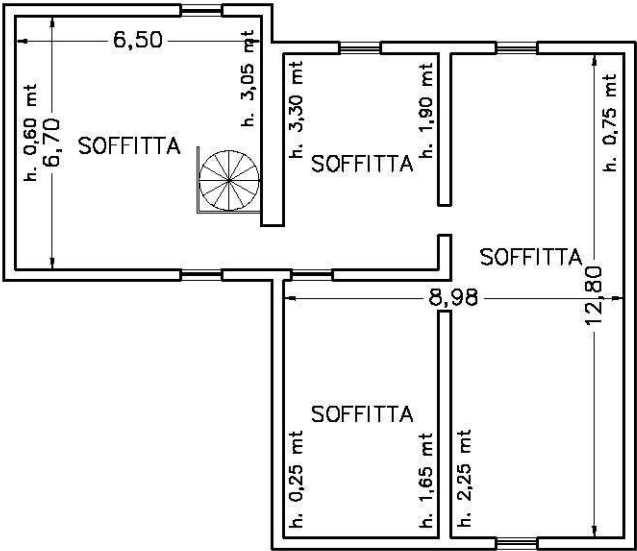
**PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
1:200**



part. 236 sub. 3



**PIANTA PIANO TERRA
1:200**



**PIANTA PIANO SOTTOTETTO
1:200**



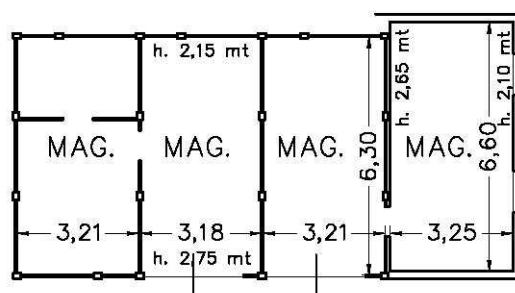
L'immobile n. 6, distinto al foglio 174 particella 432 è rappresentato da un fabbricato che si sviluppa in un unico livello, il piano terra, che è destinato a magazzino e rimessa auto. Mostra finiture essenziali, con copertura i fogli di Fibrocemento ondulato (tipo Eternit), non bonificato. Il magazzino ha una superficie commerciale complessiva di mq 89,00 (all. "D")

TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Città di Castello – Catasto Fabbricati Fg 174 part. 432

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/98

SUP. COMMERCIALE MAGAZZINO TOTALE mq 89,00	Magazzino - garage (piano terra) –
ESPOSIZIONE	Da Sud – Ovest a Sud – Est
CONDIZ. MANUTENZ.	discreta
STRUTTURA	Prefabbricata in c.a.
INFISSI	In alluminio e legno
PAVIMENTI	Cemento
IMPIANTO ELETTRICO	Essenziale (punti luce e interruttori)
IMPIANTO IDRICO	Non presente
IMPIANTO TERMICO	Non presente



PIANTA PIANO TERRA 1:200



L'immobile n. 7, distinto al catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 è rappresentato da un terreno con destinazione catastale a seminativo arborato, avente una superficie pari a mq 4.961, su cui insiste un fabbricato artigianale.

L'immobile n. 8, distinto al catasto terreni al foglio 174 particelle 1002 è rappresentato da un terreno con destinazione catastale a seminativo arborato, aventi una superficie pari a mq 253.

Gli immobil n. 9 e 10, distinti al catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 sono rappresentati da strade Comunali, ancora con destinazione catastale a seminativo e aventi una superficie complessiva di mq 1.070.

Gli immobili n. 11 e 12, distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 sono rappresentati da terreni destinati catastalmente a seminativo arborato e aventi una superficie complessiva di mq 3.420

6) – CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE E FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, delle posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare i beni con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione dei beni, si basano sul Listino prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Perugia su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria e sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, raffrontato con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene al momento si trova.

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 154 particella 448,** considerando un valore di € 500,00 al mq per i mq commerciali del fabbricato e un valore di € 10,00 per il terreno circostante il fabbricato, si determina una



stima pari a € 497.930,00 che si arrotonda a € 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00);

-

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio **174 particella 63 sub. 5**, considerando un valore di € 1.100,00 al mq per i mq commerciali dell'unità immobiliare e un valore di € 10,00 per il terreno distinto al catasto terreni al foglio **174 particella 226** circostante il fabbricato, si determina una stima pari a € 274.020,00 che si arrotonda a € 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00);

- Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio **174 particella 63 sub. 6**, considerando un valore di € 1.100,00 al mq per i mq commerciali dell'unità immobiliare, si determina una stima pari a € 220.000,00 (duecentoventimila/00);

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio **174 particella 236 sub. 3**, considerando un valore di € 900,00 al mq per i mq commerciali del fabbricato, un valore di € 400,00 per i mq commerciali del garage distinto al catasto fabbricati al foglio **174 particella 236 sub. 4** e un valore di € 10,00 per il terreno di pertinenza, si determina una stima pari a avente un valore complessivo di € 299.540,00 che si arrotonda a € 300.000,00(trecentomila/00);

- Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio **174 particella 432**, considerando un valore di € 100,00 al mq per i mq commerciali del fabbricato, si determina una stima pari a € 8.900,00 (ottomilanovecento/00);
- Per l'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio **174 particella 1000**, considerando che è edificabile, si assegna per la porzione di terreno ricadente in zona D1 del PRG vigente un valore di € 76,00 al mq, mentre si assegna per la porzione di terreno ricadente in zona B3.1 del PRG vigente un valore di € 36,00 al mq, pertanto si determina una stima



complessiva pari a € 276.000,00 (duecentosettantaseimila/00). Nella valutazione non si tiene conto del fabbricato abusivo presente;

Per l'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 174 particelle 1002, considerando che è edificabile, poiché ricadente in zona B3.1 del PRG vigente, si assegna un valore di € 33,00 al mq che moltiplicati per i mq catastali del terreno si determina una stima pari a € 8.349,00 che si arrotonda a € 8.000,00 (ottomila/00);

-

Per l'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 174 particelle 224, si assegna un valore di € 3,00 al mq che moltiplicati per i mq catastali del terreno si determina una stima pari a € 10.140,00 che si arrotonda a € 10.000,00 (diecimila/00);

-

- Per gli immobili distinti al Catasto Terreni al foglio 131 particelle 308 e 311, non viene assegnato nessun valore in quanto strade a servizio pubblico.

In base alla valutazione esposta si possono formare 8 lotti denominati: LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6, LOTTO 7, LOTTO 8.

- II LOTTO 1 è rappresentato dall'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 154 particella 448, avente un valore di € 497.930,00 che si arrotonda a € 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00);

- II LOTTO 2 è rappresentato dagli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e al catasto terreni al foglio 174 particella 226, aventi un valore complessivo di € 274.020,00 che si arrotonda a € 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00);

- II LOTTO 3 è rappresentato dall'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 6, avente un valore di € 220.000,00 (duecentoventimila/00);



- II LOTTO 4 è rappresentato dagli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 174 particella 236 sub. 3 e 4, avente un valore complessivo di € 299.540,00 che si arrotonda a € 300.000,00(trecentomila/00);

- II LOTTO 5 e rappresentato dall'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 174 particella 432, avente un valore di € 8.900,00 (ottomilanovecento/00);

- II LOTTO 6 e rappresentato dall'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 174 particella 1000, avente un valore complessivo di € 276.000,00 (duecentosettantaseimila/00);

- II LOTTO 7 e rappresentato dall'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 174 particella 1002, avente un valore complessivo di € 8.349,00 che si arrotonda a € 8.000,00 (ottomila/00);

- II LOTTO 8 e rappresentato dall'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 174 particella 224, avente un valore complessivo di € 10.140,00 che si arrotonda a € 10.000,00 (diecimila/00);

**Riepilogando, i beni hanno un valore complessivo pari a €
1.594.900,00
(unmilione cinquecentonovantaquattromilanovecento/00).**



LOTTO 1

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da un fabbricato artigianale, situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

Catasto Fabbricati Foglio 154 particella 448 – Categoria D/7 – rendita € 4.131,66

Proprietà:

L'immobile risulta intestato al [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (all. "D").

Coerenze:

L'immobile confina con [REDACTED]

Descrizione:

L'immobile è rappresentato da fabbricato artigianale sviluppato in un unico livello, il piano terra, ed è composto di laboratorio, zona verniciatura, due bagno e la centrale termica. Fa parte dell'immobile la corte circostante il fabbricato.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sul bene pignorato, le seguenti formalità (all. "C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;

- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
il [REDACTED], trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;



- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED], debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri **[REDACTED]**, sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di **[REDACTED]**.

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di **[REDACTED]**

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di **[REDACTED]**

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.



- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 1 – valore commerciale - € 498.000,00
(quattrocentonovantottomila/00)



LOTTO 2

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da una porzione di fabbricato residenziale, situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 63 sub. 5 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 10 vani – rendita € 645,57;
- Catasto Terreni Foglio 174 particella 226 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 40 – reddito dominicale € 0,30 – reddito agrario € 0,20.

Proprietà:

L'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 174 particella 63 sub. 5 risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

Mentre l'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 174 particella 226 risulta intestato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 38/72 di piena proprietà, al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 17/72 di piena proprietà ciascuno (all. "D").

Coerenze:

L'immobile confina con [REDACTED]

Descrizione:

L'immobile distinto al catasto fabbricato è rappresentato da una porzione di fabbricato residenziale e si sviluppa al piano terra con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, wc e al primo piano con disimpegno, ripostiglio, tre camere, guardaroba, due bagni e due balconi. Fa parte dell'immobile anche la corte in comune con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 63 sub. 6.



L'immobile distinto al catasto terreni è rappresentato da un terreno di mq 40 che può essere assimilato come pertinenza del predetto immobile.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED]

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sui beni pignorati, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;

- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
il [REDACTED], trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED]
debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED]
sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;



- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:



- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 2 – valore commerciale - € 274.000,00
(duecentosettantaquattromila/00).



LOTTO 3

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da una porzione di fabbricato residenziale, situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 63 sub. 6 – categoria A/2 – classe 3
– consistenza 7,5 vani – rendita € 484,18;

Proprietà:

L'immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (all. "D").

Coerenze:

L'immobile confina con [REDACTED]

Descrizione:

L'immobile è rappresentato da una porzione di fabbricato residenziale e si sviluppa al secondo piano con soggiorno, disimpegno, wc, cucina-pranzo, due camere, bagno, tre balconi e al terzo piano (sottotetto) con vani catastalmente destinati a soffitta. Fa parte dell'immobile anche la corte in comune con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 63 sub. 6.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED]

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sul bene pignorato, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;



- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED] il 05/03/1934, trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED] sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED] debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;



e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen. n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]



- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 3 - valore commerciale - € 220.000,00
(duecentoventimila/00).



LOTTO 4

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da un fabbricato residenziale indipendente, situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 236 sub. 3 – categoria A/2 – classe 4 – consistenza 11,5 vani – rendita € 890,89;
- Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 236 sub. 4 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 22 – rendita € 42,04;

Proprietà:

Gli immobili risultano intestati ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (all. "D").

Coerenze:

L'immobile confina con [REDACTED].

Descrizione:

L'immobile distinto al foglio 174 particelle 236 sub. 3 e sub. 4 è rappresentato da un fabbricato residenziale indipendente che si sviluppa su tre piani. L'unità al sub. 3 si sviluppa al primo piano sottostrada con fondi, bagno e centrale termica, al piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, wc, disimpegni, quattro camere e un balcone, al primo piano (sottotetto) con vani destinati catastalmente a soffitta. L'unità al sub. 4 è rappresentato da un garage posto al primo piano sottostrada. Infine fa parte dell'intero fabbricato anche la corte circostante lo stesso.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dal sig.ra [REDACTED]

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sui beni pignorati, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di



Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;

- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED] il 05/03/1934, trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED], debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;



- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen. n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;

- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;

- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 4 - valore commerciale - € 300.000,00
(trecentotrentaquattromila/00)



LOTTO 5

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da un fabbricato destinato a magazzino, situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Fabbricati Foglio 174 particella 432 – categoria C/2 – classe 2 – consistenza mq 63 – rendita € 58,57.

Proprietà:

L'immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (all. "D").

Coerenze:

L'immobile confina con [REDACTED]

Descrizione:

L'immobile distinto al foglio 174 particella 432 è rappresentato da un fabbricato che si sviluppa in un unico livello, il piano terra, che è destinato a magazzino.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile è utilizzato come magazzino e rimessa auto.

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sul bene pignorato, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;

- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
il [REDACTED], trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;



- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED], debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di Antonelli Enrico:

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri
[REDACTED] sopra
generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen.
10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED].

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.



- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 5 – valore commerciale - € 8.900,00
(ottomilanovecneto/00)



LOTTO 6

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da un terreno situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Terreni Foglio 174 particella 1000 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 4.961 – reddito dominicale € 37,15 – reddito agrario € 24,34;

Proprietà:

L'immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (all.ti "D" e "E").

Coerenze:

L'immobile confina con terzi.

Descrizione:

La particella predetta è rappresentata da un terreno edificabile, destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie complessiva di mq 4.961. Insiste sul terreno un fabbricato artigianale di cui non risulta, presso gli uffici comunali, nessuna autorizzazione per la sua realizzazione.

Stato di occupazione dell'immobile:

La particella predetta è un terreno agricolo ma edificabile.

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sul bene pignorato, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;



- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED], debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]



- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 6 - valore commerciale - € 276.000,00
(duecentosettantaseimila/00)



LOTTO 7

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da un terreno situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Terreni Foglio 174 particella 1002 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 253 – reddito dominicale € 1,89 – reddito agrario € 1,24;

Proprietà:

L'immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (all.ti "D" e "E").

Coerenze:

L'immobile confina con terzi.

Descrizione:

La particella predetta è rappresentata da un terreno edificabile, destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie complessiva di mq 253.

Stato di occupazione dell'immobile:

La particella predetta è un terreno agricolo ma edificabile.

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sul bene pignorato, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;



- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED] il [REDACTED], trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED] debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:



- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 7 - valore commerciale - € 8.000,00 (ottomila/00)



LOTTO 8

Unità immobiliare:

Il bene pignorato è rappresentato da un terreno situato nel Comune di Città di Castello e distinto al:

- Catasto Terreni Foglio 174 particella 224 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 3.380 – reddito dominicale € 25,31 – reddito agrario € 16,58.

Proprietà:

L'immobile risulta intestato alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 38/72 di piena proprietà, al sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 17/72 di piena proprietà ciascuno (all.ti "D" e "E").

Coerenze:

L'immobile confina con terzi.

Descrizione:

La particella predetta è rappresentata da un terreno edificabile, destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie complessiva di mq 3.380.

Stato di occupazione dell'immobile:

La particella predetta attualmente è un terreno agricolo.

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sui beni pignorati, le seguenti formalità (all."C" e all. "E"):

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 02/09/1978
al Reg. Part. n. 11301/bis, relativo alla Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'edificio ad uso abitazione presso il Comune di Città di Castello gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64, 225 e 236;



- Atto Unilaterale di Obbligo edilizio a favore dell'amministrazione comunale di Città di Castello, contro il sig. [REDACTED] il 05/03/1934, trascritto in data 13/10/1994 al Reg. Part. n. 13311, gravante sugli immobili distinti al catasto terreni al foglio 174 particelle 64 e 224;

- Iscrizione a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED], sopra generalizzato, registrata in data 15/02/2008 al Reg. Part. n. 1112 e Reg. Gen. 5099, Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo di € 450.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 154 particella 448 per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Lodi, contro il sig. [REDACTED] debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, registrata in data 14/06/2002 al Reg. Part. n. 3157, Ipoteca volontaria per € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] distinti al catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, per la quota di piena proprietà;

- Iscrizione a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. con sede in Ancona, contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, iscritta in data 15/12/2011 al Reg. Part. n. 5351 e Reg. Gen. 30597, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà.

- Iscrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro il sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, iscritta in data 26/05/2015 al Reg. Part. n. 1565 e Reg. Gen. 10941, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]:

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]



- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

- Trascrizione a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il sig.ri [REDACTED], sopra generalizzati, trascritta in data 15/07/2016 al Reg. Part. n. 12234 e Reg. Gen n. 17184, atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 154 part. 448 per la piena proprietà;
- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 17/72 di piena proprietà;

e gravante sugli immobili di proprietà di [REDACTED]

- catasto fabbricati al foglio 174 particella 63 sub. 5 e 6, particella 236 sub. 3 e 4, particella 432, catasto terreni al foglio 174 particelle 1000 e 1002 per la quota di 1/3 di piena proprietà;



- catasto terreni al foglio 131 particelle 308 e 311 per la quota di 1/36 di piena proprietà;
- catasto terreni al foglio 174 particelle 224 e 226 per la quota di 38/72 di piena proprietà.

LOTTO 8 - valore commerciale - € 10.000,00 (diecimila/00)

CONSIDERAZIONI FINALI

Pur avendo stimato e formato i Lotti, per tutti i beni presenti nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita, come richiesto dall'incarico conferitomi, il sottoscritto C.T.U. pone in evidenza la notevole sproporzione tra il valore dei beni pignorati (€ 1.594.900,00) e il debito reclamato dalla Banca Unicredit S.p.A. (€ 40.599,51), in considerazione di ciò, suggerisce di porre in vendita il solo Lotto 6 avente il valore di € 276.000,00.

Perugia, 10/11/2017

IL C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Mitridate



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

UNICREDIT S.p.A.

con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 e per essa la sua mandataria

doBank S.p.A.

società di diritto italiano a socio unico, con sede Legale in Verona, Piazzetta Monte 1,
rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Patalini ed elettivamente domiciliata in Perugia, Via

Oberdan n. 15

CONTRO:

il sig. [REDACTED]

residente in [REDACTED], titolare dell'omonima ditta individuale

“[REDACTED]”

e i sig.ri [REDACTED]

residenti in [REDACTED]

PROCEDURA N° 227/16

INTEGRAZIONE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: **Dott.ssa Giulia Maria Lignani**

C.T.U. : Arch. Francesco Mitridate - Via Gallenga n.4, Perugia

INTRODUZIONE

Il giorno 14 Novembre 2018 nel corso dell'Udienza relativa alla Procedura Esecutiva 227/2016 il Giudice dell'esecuzione in relazione ad un quesito sulla sanabilità di un bene pignorato descritto in perizia come abusivo (Foglio 174 part. 432 - Città di Castello) disponeva che il Perito valutasse la sanabilità o meno dell'immobile (distinto al Foglio 174 part. 432 del Comune di Città di Castello) e i successivi costi, con deposito dell'Integrazione alla Perizia entro il 10/01/2019.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, nel mese di Dicembre 2018 il sottoscritto C.T.U. ha espletato le necessarie verifiche e reperito le direttive contenute nelle Norme



Tecniche del P.R.G. vigente del Comune di Città di Castello nella parte Strutturale e Operativa, riguardante l'area ove sorge il fabbricato abusivo.(All. A)

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, l'area ove insiste il fabbricato (Foglio 174 part.1000) ricade in Zona B 3.1 (zone residenziali totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento) con un indice di Fabbricabilità di $mc/mq = 1$, un rapporto di copertura max del 35% e un H max di 7m , che definiscono una possibilità teorica di edificazione, in relazione all'estensione dell'area (2529 mq), di 2529 mc con una consistenza planimetrica di 885 mq (35%) su due piani.

In relazione ai valori sopra riportati e alle dimensioni del fabbricato in esame (84 mq) si può affermare che lo stesso è sanabile attraverso lo strumento dell'Istanza di Accertamento di Conformità con Permesso di Costruire in Sanatoria – art. 36 del D.P.R. 380/2001 e art. 154 della L.R. 1/2015 -, presentato presso il Comune di Città di Castello a cura di un Tecnico Abilitato.
Il costo della pratica, comprensivo di compenso professionale del Tecnico dei diritti, dei bolli e delle dovute Oblazioni, può essere previsto in ragione di € 10.000,00.

Perugia, 10 Gennaio 2019

Il C.T.U.

Arch. Francesco Mitridate

