

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

SECONDA INTEGRAZIONE

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

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

INTRODUZIONE

A seguito del "Rapporto riepilogativo delle attività svolte", redatto dal Professionista Delegato Dott. Massimiliano Tessenda, si è ritenuto vantaggioso riorganizzare i lotti n. 5, 6 e 7 per agevolarne la vendita.

INTEGRAZIONE

Il C.T.U., tenuto conto che:



- il fabbricato destinato a magazzino, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al Foglio 174, Particella 432 (EX-LOTTO 5) non dispone di un accesso indipendente, confinando su un lato con proprietà di terzi, e sugli altri tre lati con la Particella 1000 del medesimo Foglio 174 (EX-LOTTO 6), posta in vendita;
 - il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello al Foglio 174, Particella 1002 (EX-LOTTO 7) non dispone di un accesso indipendente, confinando con proprietà di terzi e altri beni posti in vendita,
- ha ritenuto di poter unificare i suddetti beni posti in vendita in unico lotto denominato “LOTTO UNICO 5-6-7”, così descritto:

LOTTO UNICO 5-6-7

I beni pignorati sono rappresentati da:

Unità immobiliari:

- 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.
- 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;
- 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:

Gli immobili risultano intestati ai Sig.ri [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



_____ per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

Coerenze:

Catasto Fabbricati Foglio 174 Particella 432: l'immobile confina con _____

Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1000: l'unità immobiliare confina con terzi;

Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1002: l'unità immobiliare confina con terzi.

Descrizione:

Catasto Fabbricati Foglio 174 Particella 432: è rappresentato da un fabbricato che si sviluppa in un unico livello, il piano terra, che è destinato a Magazzino;
Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1000: la Particella 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;

Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1002: la Particella è rappresentata da un terreno edificabile, destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie complessiva di mq 253.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'immobile distinto al Foglio 174 Particella 432 è utilizzato come magazzino e rimessa auto;

Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1000: la Particella è un terreno agricolo ma edificabile;

Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1002: la Particella è un terreno agricolo ma edificabile.

Atti di Provenienza Vincoli e Oneri:

Gravano sul bene pignorato, le seguenti formalità:

- Obbligo a favore del Comune di Città di Castello, contro il sig. _____
_____, 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]
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 UNICO 5-6-7 – valore commerciale, al netto degli oneri per sanatoria specificati nella prima integrazione già depositata in data 10 Gennaio 2019, e degli oneri per demolizione, (pari a € 40.000,00) del fabbricato abusivo segnalato in perizia nell'EX LOTTO 6, è stimato in **€ 282.900,00** **(duecentoottantaduemilanovecento/00).**

Perugia, 22/05/2019

IL C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Mitridate



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°227/16 R.G.

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]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta all'udienza del

;

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2, c.p.c.;

considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno

avanzato opposizioni

DISPONE



Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

LOTTO 1

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

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

L'immobile risulta intestato al sig. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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.

- CONFINI:

L'immobile confina con [REDACTED]

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il bene oggetto di perizia, risulta 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.

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.

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 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

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

€ 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00)

LOTTO 2

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

- 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.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[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]

il [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.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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 della predetto immobile.

- CONFINI:

L'immobile confina con [REDACTED].

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

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.



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.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile non risulta occupato dalla sig. [REDACTED]

€ 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00)

LOTTO 3

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

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

L'immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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.

- CONFINI:

L'immobile confina con [REDACTED]

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il bene oggetto di perizia, risulta conforme nelle sue 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.

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.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED]

€ 220.000,00 (duecentoventimila/00)

LOTTO 4

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:



- 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.

Gli immobili risultano intestati ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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.

- CONFINI:

L'immobile confina con [REDACTED]

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:



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.

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.**

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

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

€ 300.000,00 (trecentomila/00)

LOTTO UNICO 5-6-7

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

- Catasto Fabbricati Foglio 174 Particella 432 – categoria C/2 – classe 2 – consistenza mq 63 – rendita € 58,57. L'immobile risulta intestato ai sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



- Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1000 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 4.961 – reddito dominicale € 37,15 – reddito agrario € 24,34. L’immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno

- Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1002 – qualità seminativo arborato – classe 1 – superficie mq 253 – reddito dominicale € 1,89 – reddito agrario € 1,24. L’immobile risulta intestato ai sig.ri [REDACTED] nata a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena

proprietà ciascuno.

- DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE:

- 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.

- L’unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1000, è rappresentata da un terreno edificabile, destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie complessiva di mq 4.961.



- L'unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Foglio 174 Particella

1002 è rappresentata da un terreno edificabile, destinato catastalmente a

seminativo arborato e avente una superficie complessiva di mq 253.

- CONFINI:

- L'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati Foglio 174 Particella

432 confina con ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

- L'unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Foglio 174 Particella

1000 confina con terzi.

- L'unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Foglio 174 Particella

1002 confina con terzi.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

- 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

pignorato 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. 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.

- L'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 174 Particella

1000 è identificato 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 rappresentato da un terreno destinato catastalmente a seminativo arborato e avente una superficie pari a mq 4.961. Inoltre sulla porzione di terreno in zona D1 del PRG vigente è presente una 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.**

- L’unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Foglio 174 Particella 1002, risulta conforme nelle sue 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.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE:

- L’immobile distinto al Catasto Fabbricati Foglio 174 Particella 432 è utilizzato come rimessa auto.

- L’unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 174 Particella 1000 è un terreno agricolo ma edificabile.

- L’unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 174 Particella 1002 è un terreno agricolo ma edificabile.

€ 282.900,00 (duecentoottantaduemilanovecento/00)

LOTTO 8

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:



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

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

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
per la quota di 17/72 di piena proprietà ciascuno

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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

- CONFINI:

L'immobile confina con terzi.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

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.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

La Particella predetta è un terreno agricolo ma edificabile.

€ 10.000,00 (diecimila/00)



FISSA

Termine sino alle ore 12,00 del _____, entro il quale possono essere presentate, mediante deposito in cancelleria, le offerte irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in busta chiusa senza segni di riconoscimento ed il cancelliere provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della persona che provvede materialmente al deposito, il nome del G.E. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario

AVVISA

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione Immobiliare N. 227/16 Tribunale di Perugia", per un importo pari al 10% del prezzo base del lotto per cauzione, e pari al 20% del prezzo base del lotto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 5.000,00 (cinquemila/00)

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UNICREDIT Corso Vannucci Perugia



entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione mediante versamento di assegno circolare intestato a "Esecuzione Immobiliare N. 227/16 Tribunale di Perugia"

DISPONE

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it l'avviso della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del

ore 10.30



AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila/00) e che se sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla gara; si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di trasferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore esecutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: lotto 1 al prezzo base d'incanto di € 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00); lotto 2 al prezzo base d'incanto di € 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00); lotto 3 al prezzo base d'incanto di € 220.000,00 (duecentoventimila/00); lotto 4 al



prezzo base d'incanto di € 300.000,00 (trecentotrentaquattromila/00); lotto unico 5-6-7 al prezzo base d'incanto di € 282.900,00 (duecentoottantaduemilanovececento/00); lotto 8 al prezzo base d'incanto di € 10.000,00 (diecimila/00).

La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:

1- gli immobili saranno posti all'incanto con il lotto 1 al prezzo base d'incanto di € 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00); lotto 2 al prezzo base d'incanto di € 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00); lotto 3 al prezzo base d'incanto di € 220.000,00 (duecentoventimila/00); lotto 4 al prezzo base d'incanto di € 300.000,00 (trecentotrentaquattromila/00); lotto unico 5-6-7 al prezzo base d'incanto di € 282.900,00 (duecentoottantaduemilanovececento/00); lotto 8 al prezzo base d'incanto di € 10.000,00 (diecimila/00), gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione immobiliare n. 227/16 Tribunale di Perugia" per **UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE**

2- le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila/00)



3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UniCredit Corso Vannucci entro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a "Esecuzione immobiliare n. 227/16 Tribunale di Perugia".

4- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

5- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale **www.tribunalediperugia.it**. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i



confini del bene.

6- Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita, la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori eseguiti.

7- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

9- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.



Perugia, lì

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

