

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/2025+68/2026

GIUDICE DOTT.SSA GIULIA BUSTI

Il sottoscritto Avv. Luca Patalini, con studio legale in Perugia, Via Baglioni n. 24, tel. 0755723799, pec: luca.patalini@avvocatiperugiapec.it, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusto provvedimento del 15.04.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia nella procedura esecutiva immobiliare n.155/2024

AVVISA

che il giorno 3 febbraio 2027 alle ore 16:00 presso il proprio studio legale in Perugia, Via Baglioni n. 25, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto asincrona, ex art 24 D.M. n. 32/2015, tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> della società RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA. dei beni immobili di seguito individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica estimativa del 18.05.2026 a firma del C.T.U., PIETRO BARBERINI, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c, p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Luca Patalini – 0755723799 – studiolegale@patalini.it oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

LOTTO N. 1 – Garage – Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, nel Comune di Castiglione del Lago (PG). Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago: - Foglio n. 33, particella 903, sub. 1, P.T, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 12, R.C. Euro 14,87. Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari. Non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici; i garage del complesso sono stati dichiarati esistenti alla data del 1° settembre 1967. Nessuna difformità è stata rilevata rispetto alle planimetrie catastali in atti. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 1.260,00

Prezzo base: Euro 1.260,00

Offerta minima: Euro 945,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 2 – Garage – Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

Il garage, posto in aderenza al Lotto n. 1, è inserito nello stesso manufatto accessorio. Accesso mediante portone basculante metallico. Unico vano con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e copertura con travi prefabbricate in c.a. e tavelloni in laterizio. Impianto elettrico essenziale. Stato manutentivo sufficiente/discreto. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili del complesso.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 2, P.T, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 12, R.C. Euro 14,87.

Confini

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici; i garage sono stati dichiarati esistenti alla data del 1° settembre 1967. Nessuna difformità rilevata rispetto alle planimetrie catastali. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 1.260,00

Prezzo base: Euro 1.260,00

Offerta minima: Euro 945,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 3 – Garage – Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, nel Comune di Castiglione del Lago (PG), inserito nel secondo manufatto accessorio del complesso. Accesso mediante portone basculante. Unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Stato manutentivo sufficiente.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 5 (già Foglio 33, particella 904, sub. 1), P.T, cat. C/6, cl. 3,

consistenza mq 10, R.C. Euro 10,33. Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici; i garage sono stati dichiarati esistenti alla data del 1° settembre 1967. Nessuna difformità rilevata. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a

cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 1.050,00

Prezzo base: Euro 1.050,00

Offerta minima: Euro 787,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 4 – Garage – Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, Castiglione del Lago (PG), nello stesso manufatto accessorio del lotto precedente. Accesso mediante portone basculante. Unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Stato manutentivo sufficiente.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 6 (già Foglio 33, particella 904, sub. 2), P.T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 10, R.C. Euro 10,33.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici; i garage sono stati dichiarati esistenti alla data del 1° settembre 1967. Nessuna difformità rilevata. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 1.050,00

Prezzo base: Euro 1.050,00

Offerta minima: Euro 787,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 5 – Garage – Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, Castiglione del

Lago (PG). Accesso mediante portone basculante. Unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Stato manutentivo sufficiente.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 7 (già Foglio 33, particella 904, sub. 3), P.T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 10, R.C. Euro 10,33.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

Nessuna difformità rilevata. Garage dichiarato esistente alla data del 1° settembre 1967. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima

Valore di perizia: Euro 1.050,00

Prezzo base: Euro 1.050,00

Offerta minima: Euro 787,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 6 – Garage – Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, Castiglione del Lago (PG). Accesso mediante portone basculante. Unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Stato manutentivo sufficiente.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 8 (già Foglio 33, particella 904, sub. 4), P.T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 10, R.C. Euro 10,33.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

Nessuna difformità rilevata. Garage dichiarato esistente alla data del 1° settembre 1967. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 1.050,00

Prezzo base: Euro 1.050,00

Offerta minima: Euro 787,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 7 – Appartamento al piano primo

Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appartamento posto al piano primo del fabbricato residenziale principale del complesso sito in loc. Piana, tra Via Paganico e Via della Libertà, nel Comune di Castiglione del Lago (PG). L'appartamento (già censito al Foglio 33, particella 1, sub. 4) è composto da 5 vani catastali; comprende pertinenze comuni e corte condominiale. Le finiture sono di tipo ordinario, con infissi in legno o metallo. Lo stato manutentivo è ordinario, con necessità di aggiornamento delle finiture. Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruzione n. 236-1977 del 30/05/1977 e dell'Autorizzazione di Abitabilità del 07/07/1981. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili del complesso.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 12 (già Foglio 33, particella 1, sub. 4), piano 1°, cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, R.C. Euro 322,79.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. Salim Si Mohamed, in forza di contratto registrato a Perugia il 13/02/2025 al n. 1684 3T, con durata di 3+2 anni a decorrere dal 01/02/2025 fino al 31/01/2030 e canone annuo di Euro 3.960,00. Si precisa che il contratto di locazione riporta, per mero refuso di scrittura, il riferimento catastale del sub. 17 anziché del sub. 12; il presente lotto deve pertanto ritenersi cautelativamente condotto dal predetto locatario.

Regolarità urbanistica e difformità

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti e a quella allegata al titolo abilitativo del 1977, ad eccezione di modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni, per le quali dovrà essere avviata apposita procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015 e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Si rileva altresì che una piccola porzione del terrazzo di pertinenza esclusiva del presente lotto risulta attualmente utilizzata dall'appartamento del Lotto n. 8; dovrà pertanto essere ripristinato il corretto confine di proprietà. Tutti i costi relativi alle regolarizzazioni e al ripristino restano a carico del futuro acquirente e sono già stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie

non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 20.790,00

Prezzo base: Euro 20.790,00

Offerta minima: Euro 15.592,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 500,00.

LOTTO N. 8 – Appartamento al piano primo –

Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appartamento posto al piano primo del fabbricato residenziale principale del complesso sito in loc. Piana, tra Via Paganico e Via della Libertà, nel Comune di Castiglione del Lago (PG). L'appartamento (già Foglio 33, particella 1, sub. 5) è composto da 4,5 vani catastali, con finiture di tipo ordinario. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili del complesso.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 13 (già Foglio 33, particella 1, sub. 5), piano 1°, cat. A/2, cl. 3, consistenza 4,5 vani, R.C. Euro 290,51.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. Salim Aziz, in forza di contratto registrato a Perugia il 10/08/2020 al n. 6354 3T, con durata dal 01/08/2020 al 31/07/2024 e rinnovo automatico di pari periodo salvo disdetta, con canone annuo di Euro 3.600,00.

L'appartamento presenta modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e al titolo del 1977; dovrà pertanto essere avviata procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015. Si rileva altresì che questo appartamento occupa attualmente una piccola porzione del terrazzo catastalmente pertinente al Lotto n. 7: dovrà essere ripristinato il corretto confine di proprietà. Tutti i costi a carico del futuro acquirente, già considerati nella stima. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 14.700,00

Prezzo base: Euro 14.700,00

Offerta minima: Euro 11.025,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 9 – Appartamento al piano secondo – Via Piana, loc. Piana,

Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appartamento posto al piano secondo del fabbricato residenziale principale del complesso sito in loc. Piana, tra Via Paganico e Via della Libertà, Castiglione del Lago (PG).

L'appartamento (già Foglio 33, particella 1, sub. 6) è composto da 5 vani catastali con finiture ordinarie. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili del complesso.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 14 (già Foglio 33, particella 1, sub. 6), piano 2°, cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, R.C. Euro 322,79.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo alla Sig.ra Curea Maria, in forza di contratto registrato a Perugia il 30/07/2021 al n. 7516 3T, con durata di 4+4 anni dal 10/07/2021 al 09/07/2025, con canone annuo di Euro 4.560,00.

Regolarità urbanistica

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e al titolo abilitativo del 1977. Nessuna difformità rilevante. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 21.000,00

Prezzo base: Euro 21.000,00

Offerta minima: Euro 15.750,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 500,00.

LOTTO N. 10 – Appartamento al piano secondo –

Via Piana, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appartamento posto al piano secondo del fabbricato residenziale principale del complesso, sito in loc. Piana, tra Via Paganico e Via della Libertà, Castiglione del Lago (PG).

L'appartamento (già Foglio 33, particella 1, sub. 7) è composto da 4 vani catastali, con finiture ordinarie. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 15 (già Foglio 33, particella 1, sub. 7), piano 2°, cat. A/2, cl. 3, consistenza 4 vani, R.C. Euro 258,23.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. Adil El Abid Amrani, in forza di contratto registrato a Perugia il 14/02/2025 al n. 1726 3T, con durata di 3+2 anni dal 01/02/2025 al 31/01/2030, con canone annuo di Euro 3.240,00.

Regolarità urbanistica e difformità

L'appartamento presenta modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e al titolo abilitativo del 1977; dovrà essere avviata procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015 e successivo aggiornamento della

planimetria catastale. Tutti i costi a carico del futuro acquirente, già considerati nella stima. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 14.070,00

Prezzo base: Euro 14.070,00

Offerta minima: Euro 10.552,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

**LOTTO N. 11 – Appartamento al piano terzo – Via Piana, loc. Piana,
Castiglione del Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appartamento posto al piano terzo del fabbricato residenziale principale del complesso, sito in loc. Piana, tra Via Paganico e Via della Libertà, Castiglione del Lago (PG).

L'appartamento (già Foglio 33, particella 1, sub. 8) è composto da 4 vani catastali con finiture ordinarie. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 16 (già Foglio 33, particella 1, sub. 8), piano 3°, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4 vani, R.C. Euro 185,92.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. Ivanescu Constantin, in forza di contratto registrato a Perugia il 01/10/2018 al n. 9589 3T, con durata dal 01/11/2018 al 31/10/2022 e rinnovo automatico di pari periodo salvo disdetta, con canone annuo di Euro 3.000,00.

Regolarità urbanistica e difformità

L'appartamento presenta modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale; dovrà essere avviata procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015. Tutti i costi a carico del futuro acquirente, già considerati nella stima. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 13.140,00

Prezzo base: Euro 13.140,00

Offerta minima: Euro 9.855,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

**LOTTO N. 12 – Appartamento al piano terzo – Via Piana, loc. Piana,
Castiglione del Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente

[omissis], su un appartamento posto al piano terzo inserito nel fabbricato principale del complesso in loc. Piana, tra Via Paganico e Via della Libertà, Castiglione del Lago (PG). L'unità è composta da 2,5 vani catastali con finiture ordinarie. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 17 (già Foglio 33, particella 1, sub. 9), piano 3°, cat. A/2, cl. 1, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 116,20.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. Mhadden Mohammed, in forza di contratto registrato a Perugia il 15/05/2025 al n. 4872 3T, con durata di 3+2 anni dal 06/05/2025 al 05/05/2030, con canone annuo di Euro 1.680,00.

Regolarità urbanistica e difformità

L'appartamento presenta modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale; dovrà essere avviata procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015. Tutti i costi a carico del futuro acquirente, già considerati nella stima. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 6.300,00

Prezzo base: Euro 6.300,00

Offerta minima: Euro 4.725,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 13 – Locale commerciale al piano terra

Via della Libertà n. 65, Castiglione del Lago (PG)

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) e di nuda proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un locale commerciale posto al piano terra del fabbricato principale del complesso, con accesso diretto dalla pubblica Via della Libertà n. 65, nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

L'unità, originatasi per fusione dei precedenti subalterni 9, 10, 11 e 18 in forza di denuncia di variazione n. 14162.1/2021 del 20/07/2021, ha una superficie catastale di mq 160. L'agibilità è stata rilasciata con provvedimento n. 1023-2021 del 27/08/2021. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili del complesso.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 903, sub. 19 (già subs. 9-10-11-18), piano terra, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq 160, R.C. Euro 1.983,20.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] (usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

Il locale risulta conforme alla planimetria catastale in atti e all'agibilità n. 1023-2021. Nessuna difformità rilevante. Si segnala che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni del complesso sono presenti tettoie non regolari che andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti; i relativi costi sono stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 29.100,00

Prezzo base: Euro 29.100,00

Offerta minima: Euro 21.825,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 500,00.

LOTTO N. 14 – Terreni agricoli/edificabili – loc. Piana, Castiglione del Lago

(PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appezzamento di terreno sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), loc. Piana. Il terreno è inserito in un piano di lottizzazione convenzionato originariamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 13/10/1987, successivamente modificato con Deliberazione n. 54 del 26/05/2004, cui fa seguito convenzione urbanistica del 22/09/2004. Le opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate nel 2008. Al lotto è attribuita una volumetria edificabile complessiva pari a mc 1.350 con destinazione residenziale. Il terreno si presenta libero da costruzioni, con morfologia pressoché pianeggiante e forma regolare. All'interno di una delle particelle di viabilità privata sembrerebbe essere presente un serbatoio GPL ad uso comune di alcune abitazioni già realizzate nella lottizzazione.

I beni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 359, porzione AA, qualità orto irriguo, Are 2;
- Foglio n. 33, particella 359, porzione AB, qualità vigneto, cl. 2, Are 3;
- Foglio n. 33, particella 359, porzione AC, qualità seminativo arborato, cl. 3, Are 2 Ca 29;
- Foglio n. 33, particella 633, qualità seminativo arborato, cl. 3, Ca 99;
- Foglio n. 33, particella 638, qualità seminativo arborato, cl. 3, Are 1 Ca 86;
- Foglio n. 33, particella 653, porzione AA, qualità vigneto, cl. 2, Are 3 Ca 40;
- Foglio n. 33, particella 653, porzione AB, qualità pascolo arborato, cl. 1, Are 3 Ca 46;
- Foglio n. 33, particella 653, porzione AC, qualità seminativo arborato, cl. 3, Are 2 Ca 23;
- Foglio n. 33, particella 668, qualità seminativo arborato, cl. 3, Are 9 Ca 51;

- Foglio n. 33, particella 669, qualità seminativo arborato, cl. 3, Are 2 Ca 26;
- Foglio n. 33, particella 682, porzione AA, qualità vigneto, cl. 2, Ca 53;
- Foglio n. 33, particella 682, porzione AB, qualità seminativo arborato, cl. 3, Ca 3;
- Foglio n. 33, particella 683, qualità seminativo arborato, cl. 3, Ca 24.

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] – strada – [omissis] – [omissis] – [omissis] – [omissis] – [omissis] – [omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis]

/[omissis] – [omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis] – [omissis] – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica e note

Alcune delle particelle catastali descritte costituiscono sedimi stradali, aree pubbliche o porzioni già destinate alle urbanizzazioni della lottizzazione; di tale circostanza si è tenuto conto nella formazione del lotto e nella valutazione estimativa. Il futuro acquirente è invitato a verificare l'effettiva disponibilità e il perimetro esatto dell'area edificabile.

Valore di perizia: Euro 9.000,00

Prezzo base: Euro 9.000,00

Offerta minima: Euro 6.750,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

**LOTTO N. 15 – Terreni agricoli (bosco e pascolo arborato) – loc. Piana,
Castiglione del Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appezzamento di terreno sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), loc. Piana, per una superficie catastale complessiva di mq 12.510.

Il compendio si presenta come area a prevalente destinazione boschiva e naturale, con vegetazione spontanea ad alto fusto e pascolo arborato, morfologia sostanzialmente pianeggiante, privo di coltivazioni in atto e di manufatti edilizi. Il contesto è rurale, tranquillo e scarsamente urbanizzato.

I beni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 28, porzione AA, qualità bosco alto, cl. 3, Are 6 Ca 41 (R.D. Euro 0,66 – R.A. Euro 0,10);
- Foglio n. 33, particella 28, porzione AB, qualità pascolo arborato, cl. 1, Ha 1 Are 18 Ca 69 (R.D. Euro 15,32 – R.A. Euro 7,97).

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis] – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Il terreno ha vocazione boschiva e naturale. Si applicano i vincoli boschivi e forestali ai sensi del D.Lgs. 34/2018 e della normativa regionale vigente.

Valore di perizia: Euro 1.042,50

Prezzo base: Euro 1.042,50

Offerta minima: Euro 781,88 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00.

LOTTO N. 16 – Terreni agricoli a destinazione produttivo-direzionale – loc.

Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un ampio compendio di terreni sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), loc. Piana, per una superficie catastale complessiva di mq 59.579. I terreni presentano morfologia pianeggiante e risultano attualmente incolti, con presenza diffusa di vegetazione spontanea. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 29/01/2026 (prot. n. 3016) risulta che gran parte delle particelle ricade in «Spazio Urbano: Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi», con conseguenti rilevanti potenzialità edificatorie a destinazione produttiva/direzionale. In particolare: le particelle 41, 42 e 68 ricadono integralmente in ambiti produttivi/servizi; la particella 1771 ricade in parte in ambito produttivo/direzionale e in parte in zona agricola; la particella 1630 in parte in ambito produttivo/direzionale e in parte in insediamenti di valore storico-culturale. Si segnala la presenza sull'area di una linea elettrica ad alta tensione con traliccio metallico e relative fasce di rispetto infrastrutturali.

I beni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 44, particella 41, qualità bosco alto, cl. 3, Are 14 Ca 60 (R.D. Euro 1,51 – R.A. Euro 0,23);
- Foglio n. 44, particella 42, qualità seminativo, cl. 2, Are 45 Ca 10 (R.D. Euro 23,29 – R.A. Euro 20,96);
- Foglio n. 44, particella 68, porzione AA, qualità seminativo, cl. 1, Are 57 Ca 26 (R.D. Euro 38,44 – R.A. Euro 29,57);
- Foglio n. 44, particella 68, porzione AB, qualità uliveto, cl. 1, Are 10 Ca 4 (R.D. Euro 6,48 – R.A. Euro 3,11);
- Foglio n. 44, particella 1771 (già p. 1485), qualità seminativo, cl. 1, Ha 2 Are 76 Ca 79 (R.D. Euro 185,84 – R.A. Euro 142,95);
- Foglio n. 44, particella 1630, qualità seminativo, cl. 1, Ha 1 Are 92 (R.D. Euro 128,91 – R.A. Euro 99,16).

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]. – [omissis]– strada – [omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis]. – [omissis]/[omissis] – [omissis]. – [omissis]. – [omissis] – [omissis]. – [omissis]. – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Valore di perizia: Euro 148.947,50

Prezzo base: Euro 148.947,50

Offerta minima: Euro 111.710,63 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 3.500,00.

LOTTO N. 17 – Appartamento con corte esclusiva e garage

Via dei Cedri n. 19, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appartamento al piano terra con corte esclusiva pertinenziale e garage al piano seminterrato, siti in Via dei Cedri n. 19 nel Comune di Castiglione del Lago (PG), facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare.

La distribuzione interna dell'appartamento comprende: ingresso/soggiorno con camino a legna, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno; è presente una corte esterna esclusiva destinata in parte a giardino e in parte ad area pedonale di accesso. Il riscaldamento è autonomo a gas metano, con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Le finiture risalgono agli anni '90 e lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente/discreto.

Il garage al piano seminterrato è accessibile tramite corsello e rampa carrabile comune; si avverte che la rampa ha elevata pendenza e alcune autovetture con assetto basso potrebbero avere difficoltà o impossibilità di accesso. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 347, sub. 7, piano terra, cat. A/2, cl. 2, consistenza 4 vani, R.C. Euro 216,91 (appartamento);
- Foglio n. 33, particella 347, sub. 19, piano seminterrato (p.S1), cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 27, R.C. Euro 27,89 (garage).

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis] – [omissis]

/[omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis]/[omissis] –

[omissis] – [omissis] – parti comuni – strada – salvo altri.

L'immobile risulta locato ad uso abitativo alla Sig.ra Rocchini Simona, in forza di contratto registrato a Perugia il 10/11/2023 al n. 6450 3T, con durata dal 09/11/2023 al 08/11/2026 e rinnovo di ulteriori 2 anni salvo disdetta, con canone annuo di Euro 3.600,00.

Si rileva una modesta difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti nella zona soggiorno/cucina; si segnala inoltre che una piccola porzione della corte esterna esclusiva risulta di fatto occupata dal vialetto di ingresso a servizio di altra unità immobiliare. Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 22.383,33

Prezzo base: Euro 22.383,33

Offerta minima: Euro 16.787,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 500,00.

**LOTTO N. 18 – Garage e terreni agricoli (vigneto e seminativo) – Castiglione
del Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un compendio

immobiliare composto da un manufatto ad uso rimessa/deposito (cat. C/6) e da terreni agricoli a prevalente destinazione vitivinicola, siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

Il manufatto ad uso rimessa (particella 730) è realizzato con struttura semplice in blocchi di laterizio e copertura in lastre ondulate; esso si trova in contesto rurale periferico in stato di abbandono,

circondato da vegetazione spontanea. Si avverte che non è stato possibile accertare la legittimità urbanistica del manufatto né la sua edificazione anteriore al 1° settembre 1967; il magazzino viene pertanto considerato cautelativamente come non regolare, con conseguente onere di rimozione a carico del futuro acquirente, già implicitamente considerato nella determinazione del valore di stima. I terreni agricoli, per una superficie complessiva di circa mq 13.592, comprendono un esteso vigneto (particella 729, Ha 1 Are 30 Ca 12) e porzioni di vigneto e seminativo arborato (particella 252 AAAB, mq 580). Sull'area insiste una linea elettrica ad alta tensione con traliccio metallico e relative fasce di rispetto.

I beni sono così censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

- Catasto Fabbricati – Foglio n. 33, particella 730, piano terra, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 34, R.C. Euro 29,85 (corrispondente al C.T. Foglio 33, particella 730, ente urbano, Ha 0.00.38);
- Catasto Terreni – Foglio n. 33, particella 252, porzione AA, qualità vigneto, cl. 2, Are 4 (R.D. Euro 3,00 – R.A. Euro 1,86);
- Catasto Terreni – Foglio n. 33, particella 252, porzione AB, qualità seminativo arborato, cl. 4, Are 1 Ca 80 (R.D. Euro 0,56 – R.A. Euro 0,60);
- Catasto Terreni – Foglio n. 33, particella 729, qualità vigneto, cl. 2, Ha 1 Are 30 Ca 12 (R.D. Euro 97,44 – R.A. Euro 60,48).

Il bene confina con: [omissis] – [omissis]/[omissis]. – [omissis]– [omissis] – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Il manufatto cat. C/6 (particella 730) non è sorretto da titoli abilitativi accertabili; la sua rimozione è a carico del futuro acquirente e i relativi costi sono già stati considerati nella stima. La destinazione urbanistica dei terreni è prevalentemente «Spazio rurale: Aree agricole», con porzioni in zona APOT n. 11 e fasce di rispetto per elettrodotti.

Valore di perizia: Euro 4.543,33

Prezzo base: Euro 4.543,33

Offerta minima: Euro 3.407,50 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 250,00.

LOTTO N. 19 – Appartamento bilocale (tipo cielo-terra) – Via degli Artigiani n.

1, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un fabbricato

indipendente di tipo «cielo-terra» sito in Via degli Artigiani n. 1, loc. Piana, nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

L'immobile si sviluppa su più livelli fuori terra: al piano terra sono presenti un locale di ingresso/accessorio (mq 19) e una legnaia (mq 14); al piano primo si trova l'appartamento principale (mq 44). La struttura portante è tradizionale in muratura con copertura a falde inclinate in laterizio. Il fabbricato è di remota realizzazione, presumibilmente anteriore agli anni '60.

diffuse tracce di umidità, distacchi di intonaco, efflorescenze, impianti obsoleti e infissi vetusti.

L'immobile necessita di radicali interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti il risanamento delle murature, il rifacimento delle finiture interne e la completa revisione o sostituzione degli impianti tecnologici. Si invita il potenziale acquirente ad effettuare una due diligence tecnica approfondita prima dell'offerta.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 164, sub. 2, piani T-1, cat. A/4, cl. 3, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 108,46.

Il bene confina con: [omissis]/[omissis]/[omissis]. – [omissis] – [omissis]/[omissis]/[omissis] – strada – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

La piena regolarità edilizia non è stata verificabile per assenza di documentazione completa. Tutti gli oneri di regolarizzazione e ristrutturazione restano a carico del futuro acquirente e sono già stati considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 9.333,33

Prezzo base: Euro 9.333,33

Offerta minima: Euro 7.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 250,00.

LOTTO N. 20 – Due appartamenti – Via Piana s.n.c., loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su due unità immobiliari ad uso abitativo facenti parte di un fabbricato di remota costruzione sito in Via Piana s.n.c., loc. Piana, nel Comune di Castiglione del Lago (PG), con struttura portante in muratura e solai e copertura lignei. Il subalterno 4 è posto al piano primo ed è composto da cucina-pranzo, camera e servizio igienico

(mq 44). Il subalterno 5 si sviluppa tra il piano primo e il piano secondo – con accesso mediante vano scala interno – ed è composto da cucina-pranzo, camera, servizio igienico al piano secondo e spazi di collegamento verticale (mq 56). Entrambe le unità versano in condizioni manutentive gravemente scadenti: i locali si presentano in stato di abbandono prolungato, con crolli e distacchi di intonaco e controsoffitto, strutture lignee di solaio e copertura con segni di deterioramento e diffuse infiltrazioni di umidità. L'immobile necessita di radicale ristrutturazione con verifiche

strutturali sulle orditure lignee. Si invita il potenziale acquirente ad effettuare una due diligence tecnica e strutturale approfondita prima dell'offerta.

I beni sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 165, sub. 4, piano 1°, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 108,46;

- Foglio n. 33, particella 165, sub. 5, piani 1°-2°, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 108,46.

Il bene confina con: [omissis]/[omissis]/[omissis]. – [omissis] – [omissis]/[omissis]/[omissis] – strada – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Valore di perizia: Euro 13.333,33

Prezzo base: Euro 13.333,33

Offerta minima: Euro 10.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 250,00.

**LOTTO N. 21 – Magazzino – Via dell'Artigianato, loc. Piana, Castiglione del
Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un manufatto accessorio ad uso magazzino/rimessa al piano terra, con accesso da Via dell'Artigianato, loc. Piana, nel Comune di Castiglione del Lago (PG). Il manufatto ha struttura portante mista in muratura di laterizio e pietrame irregolare, copertura a doppia falda con struttura lignea e manto in coppi laterizi; si sviluppa su un unico piano fuori terra

per una superficie commerciale di mq 36. Lo stato manutentivo è gravemente scadente, con avanzato degrado edilizio e strutturale; il manufatto necessita di radicale recupero comprendente il consolidamento delle murature, il rifacimento integrale della copertura e la sostituzione degli elementi lignei deteriorati.

Il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 33, particella 3, piano terra, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq 32, R.C. Euro 49,58

(corrispondente al C.T. Foglio 33, particella 3, ente urbano, mq 130).

Il bene confina con: [omissis] – [omissis] – [omissis]/[omissis]– [omissis]/[omissis] – strada – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica e difformità

Non sono stati individuati titoli abilitativi specifici per la costruzione del magazzino. Non potendone accertare l'edificazione anteriore al 1° settembre 1967, il bene è considerato cautelativamente non regolare e da rimuovere a cura e spese del futuro acquirente; tutti i relativi costi sono già stati implicitamente considerati nella determinazione del valore di stima.

Valore di perizia: Euro 2.400,00

Prezzo base: Euro 2.400,00

Offerta minima: Euro 1.800,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 250,00.

**LOTTO N. 22 – Complesso rurale collabente – Via dei Tulipani, Castiglione del
Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un complesso rurale sito in Via dei Tulipani nel Comune di Castiglione del Lago (PG), censito in categoria catastale F/2 (unità collabente).

Il compendio comprende: un fabbricato principale in muratura tradizionale (pietra e laterizio) sviluppato su due livelli fuori terra, con caratteristiche tipologiche di edilizia rurale locale, corredato da vari manufatti accessori già adibiti a locali agricoli, magazzini e rimesse; un'ampia area 0.04.05 per la corte comune). L'intero complesso versa in forte stato di degrado e abbandono.

Si precisa che i tre manufatti secondari censiti alla particella 1633 (subalterni 2, 3 e 4), non essendo stato possibile accertarne l'edificazione anteriore al 1° settembre 1967, non sono stati considerati ai fini della valutazione estimativa; la loro eventuale demolizione e rimozione resterà a carico del futuro acquirente e il relativo costo è già implicitamente incluso nella stima. All'interno della particella 1631 risulta censito un pozzo la cui regolarizzazione è da verificare presso la Regione Umbria; risulterebbe invece censito e presumibilmente regolare un diverso pozzo ubicato nelle vicinanze del fabbricato principale.

I beni sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 44, particella 1631, cat. F/2, priva di rendita (C.T. Foglio 44, particella 1631, ente urbano, Ha 0.46.90);
- Foglio n. 44, particella 1633, sub. 1, cat. F/2, bene comune non censibile (C.T. Foglio 44, particella 1633, ente urbano, Ha 0.04.05);
- Foglio n. 44, particella 1633, sub. 2, cat. F/2, priva di rendita (piano terra – manufatto secondario collabente);
- Foglio n. 44, particella 1633, sub. 3, cat. F/2, priva di rendita (piano terra – manufatto secondario collabente);
- Foglio n. 44, particella 1633, sub. 4, cat. F/2, priva di rendita (piano terra – manufatto secondario collabente).

Il bene confina con: [omissis]/[omissis]/[omissis]/[omissis]

– [omissis] – strada – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

La destinazione urbanistica è in parte «Spazio urbano: insediamenti esistenti di valore storicoculturale », in parte «ambiti produttivi e per servizi», in parte «aree agricole» e zona APOT n. 11. Si raccomanda al potenziale acquirente una due diligence tecnica, strutturale e urbanistica approfondita.

Valore di perizia: Euro 61.500,00

Prezzo base: Euro 61.500,00

Offerta minima: Euro 46.125,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00.

**LOTTO N. 23 – Terreno agricolo (orto irriguo) – loc. Soccorso, Castiglione del
Lago (PG)**

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [omissis], su un appezzamento di terreno sito in loc. Soccorso nel Comune di Castiglione del Lago (PG), per una superficie catastale di Are 31 Ca 41 (mq 3.141).

Il terreno si presenta con giacitura sostanzialmente pianeggiante o lievemente acclive, attualmente incolto, con vegetazione erbacea e arbustiva spontanea e senza manufatti edilizi. Il contesto è rurale-residenziale, con buona panoramicità e inserimento paesaggistico di qualità nella campagna del Trasimeno. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 29/01/2026, il terreno ricade nelle destinazioni «Spazio rurale: Aree agricole» e «Spazio rurale: Aree agricole di pregio».

Il bene è così censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

- Foglio n. 43, particella 712, qualità orto irriguo, Are 31 Ca 41 (R.D. Euro 30,01 – R.A. Euro 25,96).

Il bene confina con: [omissis] – [omissis]/[omissis] – [omissis]

– [omissis] – [omissis]/[omissis] – strada – salvo altri.

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

Nessuna difformità catastale o urbanistica rilevata. Il terreno è disciplinato dalle norme per le zone agricole e agricole di pregio del vigente P.R.G.

Valore di perizia: Euro 1.570,50

Prezzo base: Euro 1.570,50

Offerta minima: Euro 1.177,88 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: 250,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, agli atti della procedura, nonché alla relazione tecnica estimativa del 18.05.2026 a firma del

C.T.U., PIETRO BARBERINI, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita, ciò comunque non esonerando l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nel caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario; gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul sito del gestore della vendita, ed anche sul sito internet ww.astalegale.net.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;
- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente intestato alla procedura IBAN IT78H0344003006000000001068 presso Banco Desio Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa specificando nella causale del bonifico "il nome del professionista delegato _____ la data dell'asta xx/xx/xxxx ore 00:00 - versamento cauzione".

c) la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it;

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale **<https://ivgumbria.fallcoaste.it>** secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

Le credenziali di accesso al portale (temporanee e univoche) verranno spedite dal Gestore all'indirizzo PEC che l'utente inserisce nella propria offerta telematica. Un invito a connettersi al proprio portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 3 febbraio 2027 alle ore 16:00.

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante, potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Gestore, dopo indicazioni del Professionista Delegato, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

b) L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato,

unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c..

più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione.

e) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Per tutto quanto non previsto si applicano la disciplina di cui all'ordinanza di vendita e le vigenti norme di legge.

L'atto viene depositato nel fascicolo telematico anche ai fini della notifica al debitore presso la Cancelleria.

Perugia, 30.09.2026

Avv. Luca Patalini