

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 27/2025 + 68/2026 R.G.Es.Imm.

promossa da:

[REDACTED] (PER [REDACTED])

Esecutante – Avv. [REDACTED]

CONTRO

EREDITA' GIACENTE [REDACTED] IN PERSONA DEL CURATORE AVV.

[REDACTED]
Avv. [REDACTED]

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa [REDACTED]

DATI DEL PERITO STIMATORE

Nome e Cognome	Pietro Barberini
Qualifica professionale	Ingegnere libero professionista
Iscrizione Ordine degli Ingegneri	Provincia di Perugia – n. A2103
Iscrizione Albo PERITO STIMATORE	Tribunale Civile di Perugia
Studio professionale	Via Soriano n. 5 – Perugia
Nomina disposta da GE	16 giugno 2025
Accettazione incarico e giuramento	27 giugno 2025



DICHIARAZIONI PRELIMINARI E LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ

Il sottoscritto PERITO STIMATORE dichiara di aver svolto le indagini con la diligenza del buon professionista, nel rispetto del mandato conferito dall'Ill. Giudice dell'Esecuzione, e nei limiti delle informazioni, dei documenti e dei dati resi disponibili alla data delle operazioni peritali. La presente relazione è redatta esclusivamente per gli scopi del procedimento esecutivo n. 27/2025 e n. 68/2026 R.G.Es.Imm. dinanzi al Tribunale Ordinario di Perugia – Sezione Esecuzioni Immobiliari – e non può essere utilizzata, in tutto o in parte, per finalità diverse senza il consenso scritto del PERITO STIMATORE.

LIMITAZIONI ALLA STIMA – La valutazione è condotta sulla base dei dati disponibili alle date dei sopralluoghi e della relazione. Il PERITO STIMATORE non è responsabile per: (a) variazioni di valore di mercato intervenute successivamente a tali date; (b) informazioni non veritiere, incomplete o non comunicabili fornite dall'esecutato o da terzi occupanti; (c) vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non visibili né accertabili in sede di sopralluogo ordinario; (d) documentazione non messa a disposizione dagli uffici competenti o non prodotta dalle parti. Il valore di stima è espresso come 'più probabile valore venale di comune commercio', con un margine di incertezza connaturato a qualsiasi stima immobiliare, stimabile convenzionalmente nel $\pm 10\%$.

* * * * *

QUESITO PERITALE

Lo scrivente PERITO STIMATORE, Ing. Pietro Barberini nominato con decreto del 16/06/2025 dalla Dott.ssa [REDACTED], Giudice dell'Esecuzione, accettato l'incarico in data 27/06/2025 e prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione digitale del verbale di accettazione, veniva chiamato a rispondere al seguente quesito:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:



- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione –, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d) eventuali cause in corso;
- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno



2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

– ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini;

– a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; le caratteristiche strutturali e interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; le eventuali dotazioni condominiali;

– a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

– a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

– ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa e di stato libero o meno, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano: (a) assunti dalla procedura; (b) assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale; (c) lasciati interamente a carico dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

– ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene;

– ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di agibilità e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

– a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del



sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

– a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

– in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva istanza di proroga, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

* * * * *

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 27/06/2025 il sottoscritto PERITO STIMATORE provvedeva ad accettare l'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale trasmesso telematicamente alla Cancelleria, recante la dicitura: "DICHARA di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

In data 11/07/2025 e 23/01/2026 il PERITO STIMATORE si recava presso i luoghi oggetto di stima, siti in Loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione del presente elaborato. Si evidenzia inoltre che ai sopralluoghi, limitatamente a quelli di cui usufruttuario, partecipava anche il Sig. [REDACTED].

In data 11/07/2025 (come da comunicazioni via P.E.C. del 27/06/2025) veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, durante le quali lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue. Giunti sul posto, alla presenza del sig. [REDACTED], usufruttuario dei beni siti in Via della Libertà-via Paganico, loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG) accedendo all'interno di alcune delle proprietà oggetto di esecuzione eseguendo il richiesto sopralluogo e scattando alcune fotografie.

In data 23/01/2026 (come da comunicazioni via P.E.C. del 16/12/2025) veniva fissato un nuovo accesso presso i beni siti in Via della Libertà-via Paganico, loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG) unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie e alla presenza del Sig. [REDACTED], al fine di ultimare le operazioni di verifica dei beni stessi e scattando nuove riprese fotografiche. Successivamente, lo scrivente e il delegato dell'I.V.G. si recavano presso i beni siti in Via dei Cedri n. 19, Comune di Castiglione del Lago, per eseguire il sopralluogo richiesto e scattare le necessarie fotografiche ad altri beni in carico alla procedura e condotti in locazione dalla sig.ra [REDACTED].



In altre date lo scrivente completava i sopralluoghi richiesti e le necessarie riprese fotografiche presso i restanti beni oggetto di esecuzione e si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Castiglione del Lago (PG) e presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate di Perugia per espletare le necessarie indagini.

Si precisa inoltre che:

- in data 01/09/2025 lo scrivente depositava presso la competente cancelleria del Tribunale di Perugia, a seguito di verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., istanza per richiedere l'integrazione della relazione notarile in atti;
- in data 03/02/2026 lo scrivente depositava istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, ottenendo ulteriori giorni 60 per il completamento dell'incarico ricevuto;
- in data 14/04/2026 veniva comunicato allo scrivente perito l'avvenuta riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva n. 68-2026 all'interno della quale venivano sottoposti a pignoramento le quote di nuda proprietà di alcuni dei beni già oggetto di esecuzione n. 27-2025.

NOTA DI TUTELA: Le indagini documentali sono state condotte utilizzando la documentazione depositata in atti dal creditore procedente, integrata con accertamenti d'ufficio, in forza dell'autorizzazione conferita dal G.E. nel decreto di nomina del 16/06/2025, che autorizza il PERITO STIMATORE ad accedere a ogni documento necessario in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice. Il PERITO STIMATORE declina ogni responsabilità per informazioni inesatte, incomplete o fuorvianti fornite da terzi.

Tutto ciò premesso, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

* * * * *

PREMESSA

Forma oggetto della presente PERITO STIMATORE, come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 27/2025 R.G.Es.Imm., con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Comune di Castiglione del Lago (PG), i seguenti beni oggetto di valutazione identificati nel citato Atto di Pignoramento del 09/01/2024:

- 1) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 1, cat. C/6, r.c. euro 14,87;



- 2) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 2, cat. C/6, r.c. euro 14,87;
- 3) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 5, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 4) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 6, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 5) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 7, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 6) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 8, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 7) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 19 (ex p.lla 903, sub. 9, p.lla 903 sub. 10, p.lla 903 sub. 11), cat. C/1, r.c. euro 1.983,20;
- 8) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 12, cat. A/2 r.c. euro 322,79;
- 9) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 13, cat. A/2 r.c. euro 290,51;
- 10) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 14, cat. A/2 r.c. euro 322,79;
- 11) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 15, cat. A/2, r.c. euro 258,23;
- 12) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 16, cat. A/2 r.c. euro 185,92;
- 13) p.p. per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 17, cat. A/2 r.c. euro 116,20;
- 14) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 199, incolto, Are 3 Ca 40;
- 15) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 359 por. AA orto irrig, Are 2, reddito dominicale di 1,91 Euro, reddito agrario di 1,65 Euro;
- 16) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33 p.lla 359 por. AB vigneto, Are 3, classe 2, reddito dominicale di 2,25 Euro, reddito agrario di 1,39 Euro;
- 17) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33 p.lla 359 por. AC semin arbor, Are 2 Ca 29, classe 3, reddito dominicale di 0,95 Euro, reddito agrario di 0,95 Euro;
- 18) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 41, bosco alto, Are 14 Ca 60, classe 3, reddito dominicale di 1,51 Euro, reddito agrario di 0,23 Euro;
- 19) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 42, seminativo, Are 45 Ca 10, classe 2, reddito dominicale di 23,29 Euro, reddito agrario di 20,96 Euro;



- 20) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 68 por.AA seminativo, Are 57 Ca 26, classe 1, reddito dominicale di 38,44 Euro, reddito agrario di 29,57 Euro;
- 21) p.p. per la quota 1/6 p.p. di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 68 por. AB uliveto, Are 10 Ca 4, classe 1, reddito dominicale di 6,48 Euro, reddito agrario di 3,11 Euro;
- 22) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 87, pascolo, Are 13 Ca 70, reddito dominicale di 0,99 Euro, reddito agrario di 0,50 Euro;
- 23) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 308 semin arbor, Are 1 Ca 42, classe 2, reddito dominicale di 0,73 Euro, reddito agrario di 0,66 Euro;
- 24) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 310 seminativo, Are 9 Ca 95, classe 1, reddito dominicale di 6,68 Euro, reddito agrario di 5,14 Euro;
- 25) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 633 semin arbor, Ca 99, classe 3, reddito dominicale di 0,41 Euro, reddito agrario di 0,41 Euro;
- 26) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 638 semin. arbor, Are 1 Ca 86, classe 3, reddito dominicale di 0,77 Euro, reddito agrario di 0,77 Euro;
- 27) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 639, semin arbor, Are 5 Ca 29, classe 3, reddito dominicale di 2,19 Euro, reddito agrario di 2,19 Euro;
- 28) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 640 semin arbor, Are 1 Ca 46, classe 3, reddito dominicale di 0,60 Euro, reddito agrario di 0,60 Euro;
- 29) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 641 semin arbor, Are 2 Ca 93, classe 3, reddito dominicale di 1,21 Euro, reddito agrario di 1,21 Euro;
- 30) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 642 semin arbor, Are 1 Ca 16, classe 3, reddito dominicale di 0,48 Euro, reddito agrario di 0,48 Euro;
- 31) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 643 semin arbor, Are 8 Ca 49, classe 3, reddito dominicale di 3,51 Euro, reddito agrario di 3,51 Euro;
- 32) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 644 semin arbor, Are 1 Ca 45, classe 3, reddito dominicale di 0,60 Euro, reddito agrario di 0,60 Euro;
- 33) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 647 semin arbor, Are 2 Ca 73, classe 3, reddito dominicale di 1,13 Euro, reddito agrario di 1,13 Euro;



- 34) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 648 semin arbor, Ca 42, classe 3, reddito dominicale di 0,17 Euro, reddito agrario di 0,17 Euro;
- 35) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 649 semin arbor, Are 22 Ca 60, classe 3, reddito dominicale di 9,34 Euro, reddito agrario di 9,34 Euro;
- 36) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 653 por.AA vigneto, Are 3 Ca 40, classe 2, reddito dominicale di 2,55 Euro, reddito agrario di 1,58 Euro;
- 37) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 653 por. AB pascolo arb, Are 3 Ca 46, classe 1, reddito dominicale di 0,45 Euro, reddito agrario di 0,23 Euro;
- 38) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 653 por AC semin arbor, Are 2 Ca 23, classe 3, reddito dominicale di 0,92 Euro, reddito agrario di 0,92 Euro;
- 39) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 664 por.AA pascolo arb, Are 6 Ca 42, classe 1, reddito dominicale di 0,83 Euro, reddito agrario di 0,43 Euro;
- 40) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 664 por. AB semin arbor, Are 3 Ca 61, classe 3, reddito dominicale di 1,49 Euro, reddito agrario di 1,49 Euro;
- 41) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 668 semin arbor, Are 9 Ca 51, classe 3, reddito dominicale di 3,93 Euro, reddito agrario di 3,93 Euro;
- 42) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 669 semin arbor, Are 2 Ca 26, classe 3, reddito dominicale di 0,93 Euro, reddito agrario di 0,93 Euro;
- 43) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 671 vigneto, Are 6 Ca 80, classe 2, reddito dominicale di 5,09 Euro, reddito agrario di 3,16 Euro;
- 44) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 676 semin arbor, Are 1 Ca 17, classe 3, reddito dominicale di 0,48 Euro, reddito agrario di 0,48 Euro;
- 45) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 678 semin arbor, Ca 59, classe 3, reddito dominicale di 0,24 Euro, reddito agrario di 0,24 Euro;
- 46) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 682 por.AA vigneto, Ca 53, classe 2, reddito dominicale di 0,40 Euro, reddito agrario di 0,25 Euro;
- 47) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 682 por.AB semin arbor, Ca 3, classe 3, reddito dominicale di 0,01 Euro, reddito agrario di 0,01 Euro;



- 48) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 683 semin arbor, Ca 24, classe 3, reddito dominicale di 0,10 Euro, reddito agrario di 0,10 Euro;
- 49) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 1481 seminativo, Are 5 Ca 74, classe 1, reddito dominicale di 3,85 Euro, reddito agrario di 2,96 Euro;
- 50) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 1483 semin arbor, Are 3 Ca 36, classe 2, reddito dominicale di 1,74 Euro, reddito agrario di 1,56 Euro;
- 51) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 1771 (ex part. 1485) seminativo, Ha 2 Are 76 Ca 79, classe 1, reddito dominicale di 185,84 Euro, reddito agrario di 142,95 Euro;
- 52) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 44, part. 1630 seminativo, Ha 1 Are 92, classe 1, reddito dominicale di 128,91 Euro, reddito agrario di 99,16 Euro;
- 53) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 28 por.AA bosco alto, Are 6 Ca 41, classe 3, reddito dominicale di 0,66 Euro, reddito agrario di 0,10 Euro;
- 54) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 28 por.AB pascolo arb, Ha 1 Are 18 Ca 69, classe 1, reddito dominicale di 15,32 Euro, reddito agrario di 7,97 Euro;
- 55) p.p. per la quota 1/6 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 613 semin arbor, Are 1 Ca 20, classe 3, reddito dominicale di 0,50 Euro, reddito agrario di 0,50 Euro;
- 56) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 347, sub. 7, cat. A/2 rendita di 216,91 Euro;
- 57) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 347, sub. 19, cat. C/6, rendita di 27,89 Euro;
- 58) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 730, cat. C/6, rendita di 29,85 Euro;
- 59) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 164, sub. 2, cat. A/4 rendita di 108,46 Euro;
- 60) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 165, sub. 4, cat. A/3, rendita di 108,46 Euro;
- 61) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 165, sub. 5, cat. A/3, rendita di 108,46 Euro;
- 62) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 3, cat. C/2, rendita di 49,58 Euro;
- 63) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 44, part. 1631, cat. F/2;
- 64) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 44, part. 1633, sub. 2, cat. F/2;



- 65) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 44, part. 1633, sub. 3 cat. F/2;
- 66) p.p. per la quota di 1/3 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCEU del predetto Comune al F. 44, part. 1633, sub. 4 cat. F/2;
- 67) p.p. per la quota di 1/3 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 252 por.AA vigneto, Are 4, classe 2, reddito dominicale di 3,00 Euro, reddito agrario di 1,86 Euro;
- 68) p.p. per la quota di 1/3 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 252 por.AB semin arbor, Are 1 Ca 80, classe 4, reddito dominicale di 0,56 Euro, reddito agrario di 0,60 Euro;
- 69) p.p. per la quota di 1/3 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 33, part. 729 vigneto, Ha 1 Are 30 Ca 12, classe 2, reddito dominicale di 97,44 Euro, reddito agrario di 60,48 Euro;
- 70) p.p. per la quota di 1/3 di terreno sito in Castiglione del Lago (PG) e censito al NCT del predetto Comune al F. 43, part. 712 orto irrig, Are 31 Ca 41, reddito dominicale di 30,01 Euro, reddito agrario di 25,96 Euro.

Successivamente, avviano nuova procedura esecutiva n. 68/2026 che veniva riunita alla procedura pendente n. 27/2025, venivano estese le quote pignorate relative ad alcuni dei beni ed in particolare, con riferimento all'atto di pignoramento in estensione del 10/03/2026, venivano pignorati i seguenti beni:

- 1) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG), via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 1, cat. C/6, r.c. euro 14,87;
- 2) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito ai NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 2, cat. C/6, r.c. euro 14,87;
- 3) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 5, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 4) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 6, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 5) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 7, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 6) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 8, cat. C/6 r.c. euro 10,33;
- 7) diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 12, cat. A/2 r.c. euro 322,79;



- 8) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 13, cat. A/2 r.c. euro 290,51;*
- 9) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 14, cat. A/2 r.c. euro 322,79;*
- 10) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 15, cat. A/2, r.c. euro 258,23;*
- 11) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 16, cat. A/2 r.c. euro 185,92;*
- 12) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Piana e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 17, cat. A/2 r.c. euro 116,20;*
- 13) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Libertà n. 65 e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 19 cat. C/I r.c. euro 1983,20;*
- 14) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Libertà e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 4 bene comune non censibile;*
- 15) *diritto di nuda proprietà per la quota 1/6 di immobile sito in Castiglione del Lago (PG) via Libertà e censito al NCEU del predetto Comune al F. 33, part. 903, sub. 20 bene comune non censibile.*

La presente relazione è articolata nelle seguenti sezioni:

- 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**
- 2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**
- 3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
- 4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**
- 5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI**
- 6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
- 7. FORMULAZIONE DEI LOTTI PER BANDO DI VENDITA**
- 8. BENI PIGNORATI NON VENDIBILI**

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare pignorato nel Comune di Castiglione del Lago è costituito da un ampio insieme eterogeneo di beni, comprendente un nucleo urbano composto da unità residenziali,



commerciali e pertinenze (garage, magazzini e beni comuni), oltre a diverse unità in stato non abitabile o collabente.

A questo si affianca un vasto patrimonio agricolo frammentato, caratterizzato principalmente da seminativi e seminativi arborati, con la presenza anche di pascoli e aree boscate, oltre a numerosi enti urbani derivati da trasformazioni catastali di terreni originari.

Per una più facile lettura, anche in ottica di creare più lotti distinti (23) destinati alle future vendite, si procederà a descrivere e identificare più gruppi di beni oggetto di pignoramento.

LOTTE DA 1 A 13

I beni inseriti all'interno dei lotti di vendita numerati dal n. 1 al n. 13 e per i quali verrà riportata di seguito analitica descrizione, sono rappresentati da garage, appartamenti e una unità commerciale posti all'interno di un piccolo complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Piana, tra le pubbliche vie Paganico e via della Libertà.

Il fabbricato di maggior consistenza, all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari adibite ad appartamenti e locale commerciale, di remota edificazione, subiva modifiche e ampliamenti in epoche più recenti. Il compendio in esame risulta pertanto costituito da un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, sviluppato su più livelli fuori terra (tre piani oltre piano sottotetto), con struttura edilizia di tipo tradizionale in muratura e cemento armato e copertura a falde inclinate con manto in laterizio, oltre a due manufatti accessori separati, sviluppati su unico piano, destinati ad autorimesse.

Si precisa che all'interno della corte pertinenziale e comune ai vari subalterni vi sono tettoie non regolari che pertanto andranno rimosse a cura e spese dei futuri acquirenti i cui costi verranno implicitamente tenuti conto per determinare i probabili valori dei beni in stima.

L'edificio principale presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con caratteristiche architettoniche semplici e tipiche dell'edilizia residenziale economico-popolare dell'epoca di costruzione. Le facciate mostrano evidenti segni di vetustà e manutenzione non recente, con fenomeni diffusi di degrado superficiale dell'intonaco, scolorimenti, macchie di umidità e locali distacchi della tinteggiatura, maggiormente visibili sulle porzioni laterali e posteriori dello stesso. In alcune aree si rilevano inoltre cavillature e deterioramenti superficiali riconducibili presumibilmente alla normale esposizione agli agenti atmosferici e alla mancata esecuzione di recenti opere manutentive.

I prospetti sono caratterizzati dalla presenza di balconi e terrazze distribuiti su più lati dell'edificio, dotati di parapetti metallici verniciati. Le pavimentazioni dei balconi e gli intradossi dei solai aggettanti si presentano in condizioni ordinarie, pur evidenziando locali segni di usura e degrado superficiale. Le aperture esterne risultano prevalentemente costituite da finestre e portefinestre in legno o metallo, corredate da avvolgibili oscuranti. Su alcuni prospetti sono installati impianti tecnologici esterni, quali unità motocondensanti per climatizzazione, parabole satellitari, antenne televisive e canalizzazioni impiantistiche a vista.

Al piano terra del fabbricato principale trovano collocazione i locali destinati ad attività commerciale, dotati di accessi indipendenti direttamente prospicienti la viabilità pubblica, oltre ad ulteriori locali accessori e ingressi alle unità residenziali superiori.

I due ulteriori corpi di fabbrica destinati ad autorimesse risultano realizzati con struttura semplice e copertura inclinata; essi ospitano una serie di box chiusi mediante portoni metallici basculanti. Tali manufatti presentano finiture essenziali e stato manutentivo complessivamente discreto, pur



evidenziando segni di vetustà, ossidazioni superficiali delle parti metalliche e fenomeni di degrado localizzato degli intonaci esterni.

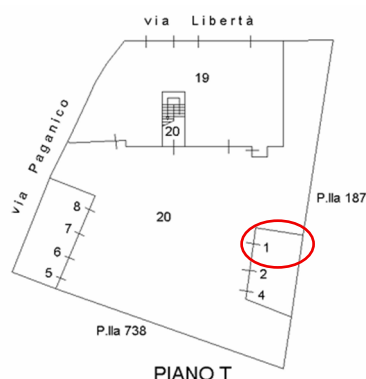
L'area scoperta pertinenziale del complesso si presenta in parte pavimentata ed in parte lasciata a terreno battuto/stabilizzato, con funzione di spazio di manovra, accesso e sosta veicolare. L'insieme immobiliare risulta inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edificazione di analoga tipologia costruttiva e presenza di servizi di vicinato; nelle immediate adiacenze è inoltre presente un edificio religioso con torre campanaria che costituisce elemento distintivo del contesto circostante.

Nel complesso, lo stato manutentivo esterno degli immobili può essere definito mediocre/sufficiente, con caratteristiche coerenti con l'epoca di realizzazione dei fabbricati. Si rileva la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al ripristino delle finiture esterne, al risanamento delle porzioni ammalorate ed alla conservazione delle strutture e degli elementi accessori esistenti.

Si procede nel seguito all'analitica descrizione delle singole unità immobiliare oggetto di pignoramento, che così verranno descritte:

- A-B-C1. Garage al piano terra (Particella 903 Subalterno 1 – lotto 1)
- A-B-C2. Garage al piano terra (Particella 903 Subalterno 2 – lotto 2)
- A-B-C3. Garage al piano terra (Particella 903 Subalterno 5 – lotto 3)
- A-B-C4. Garage al piano terra (Particella 903 Subalterno 6 – lotto 4)
- A-B-C5. Garage al piano terra (Particella 903 Subalterno 7 – lotto 5)
- A-B-C6. Garage al piano terra (Particella 903 Subalterno 8 – lotto 6)
- A-B-C7. Appartamento al piano primo (Particella 903 Subalterno 12 – lotto 7)
- A-B-C8. Appartamento al piano primo (Particella 903 Subalterno 13 – lotto 8)
- A-B-C9. Appartamento al piano secondo (Particella 903 Subalterno 14 – lotto 9)
- A-B-C10. Appartamento al piano secondo (Particella 903 Subalterno 15 – lotto 10)
- A-B-C11. Appartamento al piano terzo (Particella 903 Subalterno 16 – lotto 11)
- A-B-C12. Appartamento al piano terzo (Particella 903 Subalterno 17 – lotto 12)
- A-B-C13. Negozio al piano terra (Particella 903 Subalterno 19 – lotto 13)

A1 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage posto in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), e precisamente lungo Via Paganico e posto all'interno di un manufatto accessorio composto da più autorimesse contigue, realizzato con struttura in muratura e calcestruzzo armato, copertura a doppia falda inclinata e prospetti esterni intonacati.



Il garage, accessibile mediante portone basculante metallico sul prospetto principale, si sviluppa in unico vano con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e copertura interna costituita da travi prefabbricate in cemento armato a vista con intradosso in tavelloni di laterizio. Sul lato laterale è presente una finestra atta a garantire illuminazione ed aerazione naturale. L'impianto elettrico risulta essenziale, con presenza di punto luce centrale. All'interno risultano presenti materiali e beni mobili depositati (legna, pneumatici, biciclette ed arredi vari), non facenti parte della consistenza immobiliare.

Lo stato manutentivo generale del bene può definirsi sufficiente, con finiture ordinarie e segni di vetustà e limitata manutenzione, quali macchie di umidità, degrado superficiale degli intonaci ed ossidazioni delle parti metalliche esterne.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B1 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%/10%

Tabella analitica delle superfici:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
1	Castiglione del Lago	33	903	1	T	garage C/6	12	1	12
Tot Sup. Conv (mq)									12,00



I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C1 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

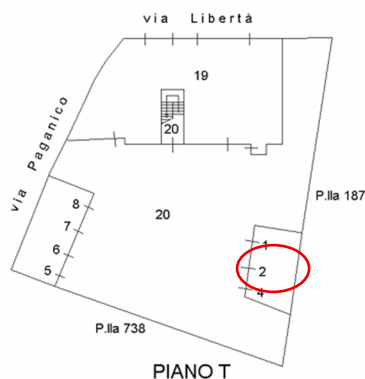
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	1	C/6	4	mq 12	€ 14,87	Via Piana	p.T

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A2 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage posto in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), e precisamente lungo Via Paganico, all'interno di un manufatto accessorio composto da più autorimesse contigue, realizzato con struttura in muratura e calcestruzzo armato, copertura a doppia falda inclinata e prospetti esterni intonacati.

Il garage, posto in aderenza all'unità precedentemente descritta ed accessibile mediante portone basculante metallico sul prospetto principale, si sviluppa in unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile. La copertura interna è costituita da travi prefabbricate in cemento armato a vista con tavelloni in laterizio.

L'unità si presenta libera nella parte prevalente della superficie, con presenza residuale di materiale di deposito e pallet in legno non costituenti parte integrante del bene. L'impianto elettrico appare essenziale, con presenza di corpo illuminante a soffitto.

Lo stato manutentivo generale del garage può definirsi sufficiente/discreto, con finiture ordinarie compatibili con la destinazione accessoria del bene; si rilevano tuttavia segni di vetustà e limitati fenomeni di umidità e microfessurazioni superficiali sulle murature interne ed esterne.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B2 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%



Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
2	Castiglione del Lago	33	903	2	T	garage C/6	12	1	12
						Tot Sup. Conv (mq)			12,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C2 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	2	C/6	4	mq 12	€ 14,87	Via Piana	p.T

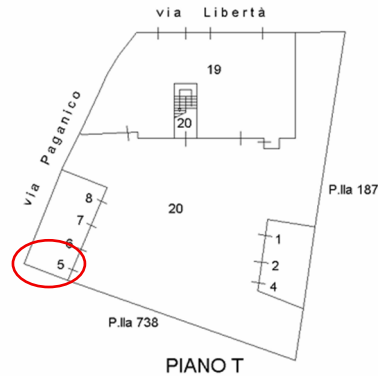
Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.



A3 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage posto in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), e precisamente lungo Via Paganico, inserito in un distinto manufatto accessorio prospiciente quello ove risultano ubicati gli altri garage precedentemente descritti. Il fabbricato presenta struttura in muratura, copertura inclinata e prospetti esterni intonacati, con finiture di carattere ordinario.

Il garage, accessibile mediante portone basculante metallico sul prospetto principale, si sviluppa in unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile. La copertura interna è costituita da travi prefabbricate in cemento armato a vista e tavelloni in laterizio.

All'interno erano presenti scaffalature metalliche, biciclette, motocicli, utensili e materiali vari depositati, non costituenti parte integrante della consistenza immobiliare. L'impianto elettrico appare di tipo essenziale, con presenza di corpo illuminante a soffitto e punti presa realizzati in maniera semplice.

Lo stato manutentivo generale del bene può definirsi sufficiente, con finiture ordinarie coerenti con la destinazione accessoria dell'unità; si rilevano fenomeni di vetustà, lievi fessurazioni superficiali e tracce localizzate di umidità e annerimenti sulle murature interne ed esterne del manufatto.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

■■■■■ - ■■■■■ - ■■■■■ - ■■■■■ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.



B3 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
3	Castiglione del Lago	33	903	5	T	garage C/6	10	1	10
						Tot Sup. Conv (mq)			10,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C3 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

[REDACTED] 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;
 [REDACTED] 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;
 [REDACTED] 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;
 [REDACTED] 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

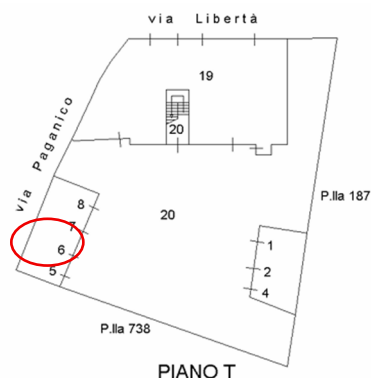
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	5	C/6	3	mq 10	€ 10,33	Via Piana	p.T



Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A4 – Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage posto in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), e precisamente lungo Via Paganico, inserito nel medesimo manufatto accessorio prospiciente quello ove risulta ubicato il garage precedentemente descritto. Il fabbricato presenta struttura in muratura, copertura inclinata e prospetti esterni intonacati con finiture ordinarie. Il garage, posto in aderenza all'unità precedentemente descritta ed accessibile mediante portone basculante metallico, si sviluppa in unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile. La copertura interna è costituita da travi prefabbricate in cemento armato a vista con tavelloni in laterizio.

All'interno erano presenti scaffalature, arredi e materiali vari di deposito, oltre a biciclette, attrezzature e beni mobili non costituenti parte integrante della consistenza immobiliare. L'impianto elettrico appare essenziale, con punto luce centrale e dotazioni minimali a servizio del vano.

Lo stato manutentivo generale del bene può definirsi sufficiente, con finiture semplici coerenti con la destinazione accessoria dell'unità; si rilevano segni di vetustà, annerimenti localizzati e modesti fenomeni di umidità superficiale sulle murature e sugli elementi della copertura.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.



Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B4 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
4	Castiglione del Lago	33	903	6	T	garage C/6	10	1	10
						Tot Sup. Conv (mq)			10,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C4 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	6	C/6	3	mq 10	€ 10,33	Via Piana	p.T

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A5 – Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage posto in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), e precisamente lungo Via Paganico, inserito nel medesimo manufatto accessorio prospiciente quello ove risultano ubicati gli altri garage precedentemente descritti. Il fabbricato presenta struttura in muratura, copertura inclinata e prospetti esterni intonacati con caratteristiche costruttive e finiture ordinarie.

Il garage, posto in aderenza alle unità limitrofe ed accessibile mediante portone basculante metallico, si sviluppa in unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile. La copertura interna è costituita da travi prefabbricate in cemento armato a vista con tavelloni in laterizio.

All'interno erano presenti beni mobili e materiali di deposito, tra cui biciclette, scaffalature, elementi d'arredo, materassi e bombole GPL, non costituenti parte integrante della consistenza immobiliare. Sul fondo del locale è presente una struttura lignea ad uso soppalco/deposito realizzata in maniera semplice da rimuovere a cura e spese del futuro acquirente. L'impianto elettrico appare essenziale, con punto luce sospeso e dotazioni minimali.

Lo stato manutentivo generale del bene può definirsi sufficiente, con finiture semplici compatibili con la destinazione accessoria dell'unità; si rilevano segni di vetustà, annerimenti e fenomeni localizzati di umidità superficiale sulle murature e sugli elementi della copertura.



AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B5 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
5	Castiglione del Lago	33	903	7	T	garage C/6	10	1	10
						Tot Sup. Conv (mq)			10,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C5 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione



1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

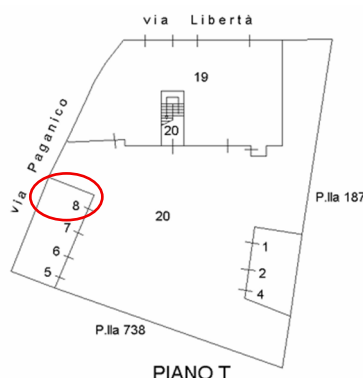
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	7	C/6	3	mq 10	€ 10,33	Via Piana	p.T

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A6 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un garage posto in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), e precisamente lungo Via Paganico, inserito nel medesimo manufatto accessorio prospiciente quello ove risultano ubicati gli altri garage precedentemente descritti. Il fabbricato presenta struttura in muratura, copertura inclinata e prospetti esterni intonacati con caratteristiche costruttive e finiture ordinarie.

Il garage, posto in aderenza alle unità limitrofe ed accessibile mediante portone basculante metallico, si sviluppa in unico vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile. La copertura interna è costituita da travi prefabbricate in cemento armato a vista con tavelloni in laterizio. All'interno erano presenti arredi, elettrodomestici, scaffalature e materiali vari di deposito, non costituenti parte integrante della consistenza immobiliare. Sul fondo del locale è presente un piano rialzato/soppalco ligneo ad uso deposito realizzato in maniera semplice da rimuovere a cura e spese del futuro acquirente. L'impianto elettrico appare essenziale, con punto luce sospeso e dotazioni minimali a servizio del vano.

Lo stato manutentivo generale del bene può definirsi sufficiente, con finiture semplici compatibili con la destinazione accessoria dell'unità; si rilevano segni di vetustà, annerimenti e limitati fenomeni di umidità superficiale sulle murature e sugli elementi della copertura.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B6 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
6	Castiglione del Lago	33	903	8	T	garage C/6	10	1	10
						Tot Sup. Conv (mq)			10,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura.



Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C6 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

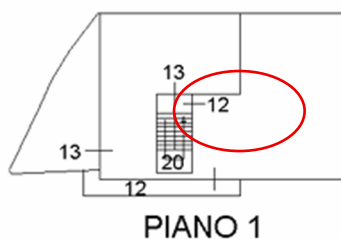
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	8	C/6	3	mq 10	€ 10,33	Via Piana	p.T

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A7 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito in loc. Piana, Comune di Castiglione del Lago (PG), ubicato in prossimità dei manufatti accessori ove risultano collocati i garage precedentemente descritti.

L'appartamento, accessibile mediante vano scala comune, risulta distribuito su un unico livello ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camere e servizio igienico. Si precisa che la distribuzione degli spazi interna varia leggermente da quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti.



Internamente l'unità presenta finiture ordinarie risalenti all'epoca di realizzazione, con pavimentazioni prevalentemente in ceramica monocottura nei vani principali e nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno completi di avvolgibili. Le porte interne risultano in legno tamburato con finitura scura coordinata agli infissi.

Il soggiorno si presenta di ampia superficie, dotato di finestratura prospiciente l'esterno e camino in muratura con rivestimento in laterizio faccia vista; il locale dispone di pavimentazione in ceramica chiara. Adiacente al soggiorno è presente una cucina abitabile, separata mediante porta scorrevole, con rivestimenti parietali in ceramica.

L'unità è inoltre dotata di stufa a legna collegata a canna fumaria metallica esterna ai vani, posta in prossimità dell'ingresso del soggiorno, ed al momento costituisce unico riscaldamento in quanto la caldaia a metano esistente risulta distaccata, con terminali a radiatori comunque presenti nei vari ambienti; la cucina a gas è alimentata da bombole.

La zona notte comprende camere da letto di dimensioni ordinarie, pavimentate in ceramica e dotate di aperture finestrate con avvolgibili. Il bagno, di superficie regolare, risulta completo di sanitari, lavabo e vasca da bagno con rivestimenti ceramici a tutta altezza. Completa la proprietà un terrazzo esterno occupato in parte da altro subalterno: il corretto confine tra le due proprietà ed il relativo elemento divisorio dovranno essere ripristinati a cura e spese del futuro acquirente.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento può definirsi discreto, con finiture funzionali ma datate; non si rilevano particolari elementi di pregio, mentre risultano evidenti caratteristiche tipologiche e impiantistiche riconducibili all'epoca costruttiva del fabbricato. Le condizioni complessive appaiono comunque compatibili con l'uso residenziale ordinario.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B7 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%



Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
7	Castiglione del Lago	33	903	12	1	appartamento	96	1	96
					1	terrazzo	12	0,25	3
						Tot Sup. Conv (mq)			99,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C7 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	12	A/2	3	5vani	€ 322,79	Via Piana	p.1

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.



PIANO 1



AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B8 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
8	Castiglione del Lago	33	903	13	1	appartamento	64	1	64
					1	terrazzo	25	0,25	6,25
						Tot Sup. Conv (mq)			70,25

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.



C8 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	13	A/2	3	4,5vani	€ 290,51	Via Piana	p.1

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A9 – Descrizione generale dell'immobile



L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si presenta in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione. L'unità risulta abitabile e mediamente funzionale, pur evidenziando elementi di vetustà e la necessità di opere di manutenzione ordinaria e di ammodernamento, soprattutto con riferimento agli infissi, agli impianti tecnologici ed alle finiture interne.

L'accesso avviene tramite vano scala condominiale comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, due camere di ampie dimensioni, bagno e balcone esterno sviluppato lungo il prospetto principale dell'edificio, come riscontrabile anche dalla planimetria catastale agli atti.

Gli ambienti interni risultano luminosi grazie alle ampie aperture finestrate e porte-finestre affacciate sul balcone. Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica monocottura di tonalità marrone chiaro, mentre le pareti risultano tinteggiate con colorazioni differenti a seconda degli ambienti. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili esterni, mostrando in



più punti segni di usura, deterioramento superficiale e fenomeni localizzati di degrado dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici, in particolare lungo i davanzali e le parti inferiori dei serramenti.

La cucina si presenta di forma allungata e funzionale, dotata di pareti rivestite in ceramica. Il bagno è completo di sanitari, lavabo, bidet e vasca da bagno, con rivestimenti e pavimentazioni ceramiche di tipologia tradizionale, in condizioni manutentive complessivamente discrete.

Le camere da letto risultano spaziose e ben illuminate, entrambe con accesso diretto al balcone esterno. Le finiture interne sono semplici ma decorose, con pareti tinteggiate e pavimentazioni uniformi al resto dell'abitazione.

Gli impianti tecnologici presenti appaiono di tipo tradizionale. L'impianto elettrico risulta sottotraccia con quadro elettrico interno di vecchia generazione; non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è alimentato tramite radiatori in alluminio collegati ad impianto autonomo, con presenza di termostato ambiente. Gli impianti idrico-sanitari e termici risulterebbero funzionanti in base a quanto riferito, ma datati e pertanto potranno necessitare di verifiche tecniche ed eventuali interventi di adeguamento e manutenzione straordinaria da parte del futuro acquirente.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta caratteristiche tipiche di un'abitazione residenziale ordinaria dell'epoca costruttiva, con stato conservativo discreto e necessità di interventi di aggiornamento finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, del comfort abitativo e dell'adeguamento impiantistico.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B9 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%



Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
9	Castiglione del Lago	33	903	14	2	appartamento	95	1	95
					2	terrazzo	19	0,25	4,75
						Tot Sup. Conv (mq)			99,75

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C9 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	14	A/2	3	5vani	€ 322,79	Via Piana	p.2

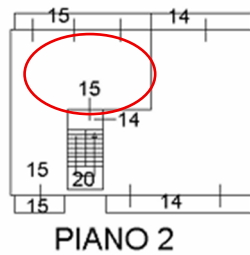
Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.



A10 – Descrizione generale dell'immobile



PIANO 2

L'appartamento, posto al secondo piano di una palazzina situata nel comune di Castiglione del Lago, si sviluppa in ambienti ben distribuiti e particolarmente luminosi grazie alla doppia esposizione e alla presenza di ampie aperture verso l'esterno.

L'ingresso conduce ad un disimpegno centrale che collega i vari locali dell'abitazione. La zona giorno è composta da un soggiorno caratterizzato dalla presenza di un camino/stufa a legna, con accesso diretto al terrazzo esterno. Adiacente si trova la cucina abitabile anch'essa dotata di uscita sul balcone.

La zona notte comprende una camera matrimoniale di buone dimensioni, ben illuminata e arieggiata. Completa l'abitazione un bagno finestrato dotato di vasca e sanitari completi.

L'immobile dispone inoltre di terrazzi esterni con affacci aperti sul contesto circostante, che garantiscono buona illuminazione naturale e aerazione agli ambienti interni.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete. Gli ambienti risultano abitabili e funzionali, pur conservando prevalentemente le finiture originarie dell'epoca di realizzazione. Si evidenziano alcuni segni di usura dovuti al normale utilizzo e alla vetustà dei materiali, con necessità di interventi di ammodernamento e manutenzione ordinaria finalizzati all'adeguamento estetico e funzionale dell'immobile.

La disposizione dei locali interni presenta alcune difformità rispetto le planimetrie catastali in atti e pertanto dovranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate; in alcuni punti sono visibili leggere imperfezioni superficiali e tracce di usura. I terrazzi necessitano di opere di riordino e manutenzione, soprattutto per quanto riguarda gli elementi accessori e le finiture esterne.

Le pavimentazioni interne sono realizzate prevalentemente in ceramica monocottura di tonalità chiara, uniforme nei vari ambienti. Il bagno presenta rivestimenti ceramici alle pareti e pavimentazione coordinata.

Gli infissi esterni risultano in legno con vetro singolo, corredati da avvolgibili. Le porte interne e i portali sono in legno con finitura tonalità noce, tipiche dell'epoca costruttiva.

Il soggiorno è caratterizzato dalla presenza di un camino/stufa a legna con struttura metallica e piano superiore in ghisa, elemento che costituisce il riscaldamento degli ambienti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento mediante radiatori alimentati da caldaia autonoma al momento distaccata.

Gli impianti appaiono funzionanti ma non di recente realizzazione; pertanto potrebbero rendersi necessari interventi di verifica, adeguamento o aggiornamento alle normative vigenti.



AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B10 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
10	Castiglione del Lago	33	903	15	2	appartamento	64	1	64
					2	terrazzo	12	0,25	3
						Tot Sup. Conv (mq)			67,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.



C10 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	15	A/2	3	4vani	€ 258,23	Via Piana	p.2

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A11 – Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al terzo piano sottotetto di fabbricato residenziale sito nel comune di Castiglione del Lago, con accesso dal vano scala condominiale. La distribuzione interna attuale comprende un ampio vano soggiorno/pranzo con camino, cucina separata, camera da letto, bagno e ulteriori spazi accessori ricavati nelle porzioni a minore altezza del sottotetto, accessibili dalle zone laterali dell'appartamento. L'immobile presenta caratteristiche tipiche di unità mansardata, con copertura inclinata e altezze interne variabili; gli ambienti risultano illuminati mediante finestre a parete e lucernai in falda di copertura.

L'appartamento si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, con finiture datate e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura, con presenza di aloni, macchie di umidità e deterioramento localizzato delle superfici murarie e dei soffitti, particolarmente evidenti in alcuni ambienti della zona giorno e della camera.



Le condizioni generali delle superfici interne evidenziano usura diffusa dovuta alla vetustà e all'utilizzo nel tempo; risultano pertanto necessari interventi di risanamento delle porzioni interessate dalle infiltrazioni, oltre ad opere di revisione della copertura e delle finiture interne.

Si evidenzia inoltre che la distribuzione interna degli spazi attualmente rilevata risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti; pertanto sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale delle modifiche distributive eseguite, con oneri e spese integralmente a carico del futuro acquirente.

Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in ceramica monocottura di tonalità chiara, posata uniformemente nei vari ambienti. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con diffuse tracce di usura e presenza di macchie da umidità in corrispondenza delle infiltrazioni.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, corredati da oscuramenti interni; sono presenti lucernai in copertura che garantiscono illuminazione naturale agli ambienti sottotetto. Le porte interne e i relativi telai risultano in legno con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile.

Nella zona soggiorno è presente un camino in muratura con rivestimento decorativo, utilizzato quale elemento di riscaldamento dell'abitazione.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari tradizionali e vasca da bagno; le finiture risultano datate ma funzionali.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento mediante radiatori alimentati da caldaia autonoma installata in cucina al momento distaccata. È inoltre presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria in uno dei servizi.

Gli impianti appaiono di non recente realizzazione e privi di elementi che consentano di verificarne la conformità alla normativa vigente; potranno pertanto rendersi necessari interventi di verifica tecnica, manutenzione e adeguamento normativo a cura del futuro acquirente.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B11 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
----------------------	--------------



Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
11	Castiglione del Lago	33	903	16	3	appartamento	73	1	73
					3	sup. H<1,5m	21	0	0
						Tot Sup. Conv (mq)			73,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C11 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	16	A/2	1	4vani	€ 185,92	Via Piana	p.3

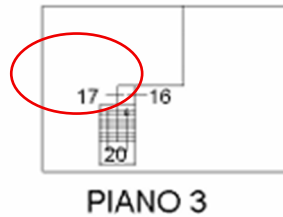
Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.



A12 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al terzo piano sottotetto di fabbricato residenziale sito nel comune di Castiglione del Lago, con accesso dal vano scala condominiale. La distribuzione interna attuale comprende soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e ulteriori spazi accessori ricavati nelle porzioni a minore altezza del sottotetto ad uso ripostiglio/soffitta accessibili dalle zone laterali dell'appartamento. L'immobile presenta caratteristiche tipiche di unità mansardata, con copertura inclinata e altezze interne variabili; gli ambienti risultano illuminati mediante finestre a parete e lucernai in falda di copertura.

L'appartamento si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, con finiture datate e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura, con presenza di aloni, macchie di umidità e deterioramento localizzato delle superfici murarie e dei soffitti, particolarmente evidenti nei locali sottotetto, nella zona giorno e in prossimità dei lucernari.

Le condizioni generali delle superfici interne evidenziano usura diffusa dovuta alla vetustà e all'utilizzo nel tempo; risultano pertanto necessari interventi di risanamento delle porzioni interessate dalle infiltrazioni, oltre ad opere di revisione della copertura, delle impermeabilizzazioni e delle finiture interne.

Si evidenzia inoltre che la distribuzione interna degli spazi attualmente rilevata risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti; pertanto sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale delle modifiche distributive eseguite, con oneri e spese integralmente a carico del futuro acquirente.

Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in ceramica monocottura di tonalità chiara, posata uniformemente nei vari ambienti. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con diffuse tracce di usura e presenza di macchie da umidità in corrispondenza delle infiltrazioni. In alcuni ambienti risultano presenti rivestimenti e controsoffittature di carattere precario o comunque datato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, corredati da oscuramenti interni; sono presenti lucernai in copertura che garantiscono illuminazione naturale agli ambienti sottotetto. Le porte interne e i relativi telai risultano in legno con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile.

Nella zona soggiorno è presente camino/stufa utilizzato quale elemento per il riscaldamento dell'abitazione.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari tradizionali e doccia; le finiture risultano datate ma funzionali, pur evidenziando condizioni manutentive modeste.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento mediante radiatori alimentati da caldaia autonoma al momento distaccata.



Gli impianti appaiono di non recente realizzazione e privi di elementi che consentano di verificarne la conformità alla normativa vigente; potranno pertanto rendersi necessari interventi di verifica tecnica, manutenzione e adeguamento normativo a cura del futuro acquirente.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B12 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
12	Castiglione del Lago	33	903	17	3	appartamento	35	1	35
					3	sup. H<1,5m	33	0	0
						Tot Sup. Conv (mq)			35,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura.



Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione né danno risarcibile a carico del PERITO STIMATORE.

C12 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

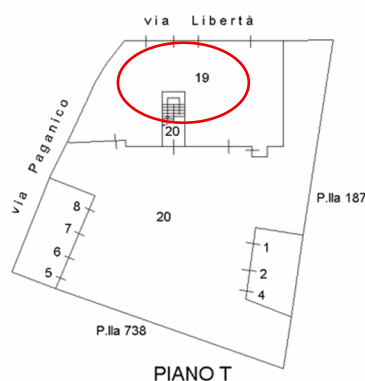
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	17	A/2	1	2,5vani	€ 116,20	Via Piana	p.3

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

A13 – Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da locale commerciale posto al piano terra di fabbricato a destinazione mista sito nel comune di Castiglione del Lago, con accesso principale diretto da Via della Libertà e ulteriori accessi secondari dalla corte retrostante.

La distribuzione interna attuale comprende un ampio vano principale ad uso sala/bar destinato all'attività di somministrazione, ulteriori ambienti di servizio adibiti a zona preparazione, locali



accessori, ripostigli/magazzini e servizi igienici, oltre a piccolo servizio esterno accessibile dalla corte retrostante. Gli spazi risultano collegati internamente mediante aperture prive in parte di infissi o porte interne, con conformazione tipica di locale destinato ad attività ricreativa e di somministrazione. Il locale si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, con finiture in parte recenti ma caratterizzate da evidente stato di degrado e incompletezza manutentiva. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati importanti fenomeni di infiltrazione e umidità provenienti dalla copertura e dai sovrastanti elementi strutturali, con presenza di diffuse macchie, distacchi di intonaco, deterioramento delle controsoffittature e formazione di muffe particolarmente evidenti in prossimità dell'ingresso principale e lungo alcune porzioni del soffitto.

Le condizioni generali delle superfici interne evidenziano usura diffusa dovuta all'utilizzo nel tempo e allo stato di abbandono del locale; risultano pertanto necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprendenti il risanamento delle superfici interessate dalle infiltrazioni, la revisione della copertura e delle impermeabilizzazioni, nonché opere di ripristino delle finiture interne deteriorate.

La pavimentazione interna è prevalentemente costituita da piastrelle in gres/ceramica di colore verde scuro nei vani principali, mentre nella zona ingresso risultano presenti pavimentazioni in marmette e materiale lapideo di tonalità chiara. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con finiture decorative di carattere commerciale, con motivi geometrici e colorazioni rosa e grigio, evidenziando tuttavia diffuse tracce di usura, scolorimenti e danneggiamenti localizzati.

Gli infissi esterni risultano prevalentemente in alluminio con vetrocamera e serrande metalliche avvolgibili; sono presenti ampie superfici vetrate prospicienti sia la pubblica via sia la corte interna, atte a garantire illuminazione naturale ai locali. Le porte interne e i relativi telai risultano in parte in legno e in parte mancanti o rimosse.

I locali accessori comprendono vani ad uso deposito/magazzino, spogliatoio e servizi igienici. Il bagno principale interno presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, con dotazione di sanitari tradizionali e lavabo; è inoltre presente ulteriore piccolo servizio igienico esterno posto nella corte retrostante, in condizioni manutentive modeste e con finiture datate.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e predisposizioni impiantistiche funzionali alla precedente attività commerciale di bar/somministrazione. All'interno risultano ancora presenti arredi, bancone e attrezzature residuali riconducibili alla precedente attività esercitata e non oggetto di valutazione e vendita.

Gli impianti appaiono di non recente realizzazione e privi di elementi che consentano di verificarne la conformità alla normativa vigente; potranno pertanto rendersi necessari interventi di verifica tecnica, manutenzione, adeguamento normativo ed eventuale sostituzione delle componenti deteriorate a cura del futuro acquirente.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.



Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████ (usufrutto), parti comuni, salvo altri.

B13 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
13	Castiglione del Lago	33	903	19	T	negozio C/1	194	1	194
						Tot Sup. Conv (mq)			194,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C13 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p + 1/6 nuda proprietà;

██████████ 1/6 p.p.+ 1/6 nuda proprietà;

██████████ 3/6 usufrutto



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO	NOTE
33	903	19	C/1	5	Mq 160	€ 1.983,20	Via Libertà 65	p.T

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	903	Ente urbano	Ha 0.07.70

Oltre diritti su beni comuni non censibili.

LOTTO 14**A14 – Descrizione generale dell'immobile**

Appezamento di terreno sito nel Comune di Castiglione del Lago, località Piana, ubicato all'interno di una zona residenziale di recente espansione urbanistica, costituita prevalentemente da villette unifamiliari e bifamiliari con aree pertinenziali a verde, inserite in contesto tranquillo e a limitato traffico veicolare.

L'area risulta accessibile da viabilità interna alla lottizzazione, in parte asfaltata ed in parte stabilizzata, dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Il contesto circostante presenta caratteristiche tipicamente residenziali di buona qualità, con edificazioni recenti e spazi aperti che conferiscono all'insieme un gradevole inserimento ambientale.

Il terreno, attualmente libero da costruzioni e mantenuto a prato, presenta andamento pressoché pianeggiante e forma regolare, caratteristiche che ne agevolano la futura utilizzazione edificatoria.

Dalla documentazione urbanistica ed amministrativa reperita presso il Comune di Castiglione del Lago risulta che la quasi totalità del compendio oggetto di stima (rif. Lottizzazione lotto n. 15) ricade all'interno di un piano di lottizzazione convenzionato originariamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 90 del 13/10/1987, relativo ad aree site in loc. Piana, censite al N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 33, originariamente particelle nn. 27 e 310, per una superficie complessiva di circa mq 87.920, ricadenti all'epoca in zona urbanistica "C1".

La convenzione urbanistica originaria, rogata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] nell'anno 1988, prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione del comparto, tra cui:

- strade residenziali;
- parcheggi;
- reti fognarie per acque bianche e nere;
- rete idrica;
- rete elettrica;
- pubblica illuminazione;
- aree verdi attrezzate;
- reti tecnologiche di servizio.



La medesima convenzione prevedeva altresì la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle urbanizzazioni primarie e delle relative opere, oltre all'assunzione da parte dei lottizzanti degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli obblighi manutentivi fino al trasferimento delle opere all'Amministrazione Comunale.

Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 151 del 29/11/2003, veniva adottato un progetto di modifica e completamento del piano di lottizzazione, definitivamente approvato con Deliberazione Consiliare n. 54 del 26/05/2004, cui faceva seguito nuova convenzione urbanistica stipulata in data 22/09/2004.

La convenzione integrativa del 2004 disciplinava il completamento delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere previste nel piano attuativo, per una superficie complessiva di circa mq 4.847, oltre alle sedi stradali già previste dal piano originario.

Con riferimento al collaudo delle opere di urbanizzazione, dalla "Relazione di Collaudo Definitivo" predisposta dalla Commissione Tecnica Comunale nell'anno 2008 risulta che le opere previste dal piano di lottizzazione sono state eseguite in conformità ai grafici progettuali ed alle prescrizioni urbanistiche approvate.

In particolare, il verbale di collaudo attesta la regolare esecuzione:

- delle strade residenziali complete di marciapiedi, piste ciclabili e segnaletica;
- degli spazi di sosta e parcheggio;
- delle reti fognarie per acque bianche e nere;
- della rete idrica;
- delle canalizzazioni per energia elettrica e rete telefonica;
- dell'impianto di pubblica illuminazione;
- delle sistemazioni a verde pubblico;
- delle reti di distribuzione del gas.

La Commissione Tecnica Comunale ha pertanto espresso parere favorevole al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, proponendo:

1. l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere e delle relative aree pubbliche;
2. lo svincolo della polizza fideiussoria prestata a garanzia delle opere;
3. il trasferimento al Comune delle particelle catastali destinate a viabilità, parcheggi ed urbanizzazioni pubbliche.

Dall'esame della documentazione catastale allegata emerge infine che alcune particelle catastali risultano oggi costituire sedimi stradali, aree pubbliche o porzioni già destinate alle urbanizzazioni della lottizzazione, circostanza della quale si è tenuto conto nella formazione dei lotti e nella valutazione estimativa dei beni pignorati come evidenziato nella planimetria sottostante.





Con riferimento alle tavole progettuali allegate, al lotto in stima è attribuita una volumetria edificabile complessiva pari a mc 1.350, con destinazione residenziale, risultando pertanto idoneo alla realizzazione di fabbricato per civile abitazione facendo come esplicito riferimento alle norme di attuazione del piano di lottizzazione.

Completano la consistenza alcune particelle catastali limitrofe, costituenti quote di strade private a servizio del comparto edificatorio e dell'accesso ai lotti interni.

Si precisa inoltre che, all'interno di una delle suddette particelle destinate a viabilità privata, sembrerebbe essere presente un serbatoio GPL ad uso comune di alcune abitazioni già realizzate all'interno della lottizzazione.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], strada,
 [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]
 [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]
 [REDACTED] - [REDACTED] /
 [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] / [REDACTED] -
 [REDACTED] / [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]
 [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] - [REDACTED] -
 [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.



B14 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie .si fa riferimento alla consistenza catastale e potere edificatorio:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	mq	Coefficiente	Mc edificabili
14	Castiglione del Lago	33	359	AA		orto irrig.	200		1350
		33	359	AB		vigneto	300		
		33	359	AC		semin. arbor.	229		
		33	633	–		semin. arbor.	99		
		33	638	–		semin. arbor.	186		
		33	653	AA		vigneto	340		
		33	653	AB		pascolo arbor.	346		
		33	653	AC		semin. arbor.	223		
		33	668	–		semin. arbor.	951		
		33	669	–		semin. arbor.	226		
		33	682	AA		vigneto	53		
		33	682	AB		semin. arbor.	3		
		33	683	–		semin. arbor.	24		

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C14 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.;

██████████ 1/6 p.p.;

██████████ 1/6 p.p.;

██████████ 3/6 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	359	AA	–	U	Are 2	R.D. € 1,91 / R.A. € 1,65	orto irrig.



33	359	AB	–	2	Are 3	R.D. € 2,25 / R.A. € 1,39	vigneto
33	359	AC	–	3	Are 2 Ca 29	R.D. € 0,95 / R.A. € 0,95	semin. arbor.
33	633	–	–	3	Ca 99	R.D. € 0,41 / R.A. € 0,41	semin. arbor.
33	638	–	–	3	Are 1 Ca 86	R.D. € 0,77 / R.A. € 0,77	semin. arbor.
33	653	AA	–	2	Are 3 Ca 40	R.D. € 2,55 / R.A. € 1,58	vigneto
33	653	AB	–	1	Are 3 Ca 46	R.D. € 0,45 / R.A. € 0,23	pascolo arbor.
33	653	AC	–	3	Are 2 Ca 23	R.D. € 0,92 / R.A. € 0,92	semin. arbor.
33	668	–	–	3	Are 9 Ca 51	R.D. € 3,93 / R.A. € 3,93	semin. arbor.
33	669	–	–	3	Are 2 Ca 26	R.D. € 0,93 / R.A. € 0,93	semin. arbor.
33	682	AA	–	2	Ca 53	R.D. € 0,40 / R.A. € 0,25	vigneto
33	682	AB	–	3	Ca 3	R.D. € 0,01 / R.A. € 0,01	semin. arbor.
33	683	–	–	3	Ca 24	R.D. € 0,10 / R.A. € 0,10	semin. arbor.

LOTTO 15

A15 – Descrizione generale dell'immobile

Appezamento di terreno sito nel Comune di Castiglione del Lago, località Piana, della complessiva consistenza catastale pari a mq 12.510, ubicato in contesto prevalentemente rurale e caratterizzato da un elevato grado di naturalizzazione, prossimo alla lottizzazione di cui al lotto 14.

Il compendio si presenta di fatto come area boscata, con vegetazione spontanea ad alto fusto ed essenze arboree ed arbustive tipiche della macchia locale, sviluppatesi in modo naturale nel tempo. All'interno del terreno sono presenti alberature mature, sottobosco diffuso e porzioni con vegetazione più fitta, che conferiscono all'area caratteristiche ambientali e paesaggistiche di interesse naturalistico.

L'andamento morfologico risulta sostanzialmente pianeggiante o con lieve acclività in alcune porzioni, mentre lo stato manutentivo generale evidenzia assenza di coltivazioni in atto e limitati interventi antropici recenti. In alcune aree si rilevano modesti percorsi interni e piccoli manufatti precari in legno posti tuttavia all'interno di altra proprietà e pertanto non oggetto di stima.

L'accessibilità avviene tramite viabilità locale poderale o strade secondarie di zona.

Dal punto di vista estimativo, il bene assume prevalente destinazione boschiva/naturale, con utilizzo compatibile con finalità ambientali, ricreative o silvo-pastorali.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.



Confini

██████████ - ██████████ - ██████████ - ██████████,
 ██████████, salvo altri.

B15 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza catastale:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	mq	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
15	Castiglione del Lago	33	28			bosco	12510	1	12510
						Tot Sup. Conv (mq)			12510,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C15 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.;
 ██████████ 1/6 p.p;
 ██████████ 1/6 p.p.;
 ██████████ 3/6 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:**Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	28	AA	–	3	Are 6 Ca 41	R.D. € 0,66 / R.A. € 0,10	bosco alto
33	28	AB	–	1	Ha 1 Are 18 Ca 69	R.D. € 15,32 / R.A. € 7,97	pascolo arbor.



LOTTO 16**A16 – Descrizione generale dell'immobile**

Il bene oggetto di stima è costituito da un ampio appezzamento di terreno sito nel Comune di Castiglione del Lago, località Piana, censito al Catasto Terreni al Foglio 44 particelle nn. 41, 42, 68 sub AA e AB, 1771 e 1630, per una consistenza catastale complessiva pari a mq 59.579. Le particelle risultano catastalmente qualificate in parte come seminativo, in parte uliveto ed in minima parte bosco alto.

L'area si presenta morfologicamente pianeggiante, con forma irregolare ma sostanzialmente accorpata, dotata di accessi da viabilità locale sterrata collegata alla viabilità pubblica principale. Dalle risultanze del sopralluogo emerge che il compendio versa attualmente in stato di abbandono colturale, con presenza diffusa di vegetazione spontanea, arbusti, rovi e giovani essenze arboree; sono altresì presenti porzioni a prato incolto e tracciati interpoderali interni. Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi, artigianali e direzionali, nonché da edificazioni sparse a destinazione residenziale e rurale.

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 ricadono in “Spazio Urbano: Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – Ambiti per la produzione di beni e servizi”, con conseguente prevalente vocazione edificatoria a destinazione produttiva/direzionale. In particolare:

- le particelle 41, 42 e 68 ricadono integralmente in ambiti produttivi e per servizi;
- la particella 1771 ricade in parte in ambito produttivo/direzionale ed in parte in area agricola, oltre a comprendere una porzione interessata da “Area di qualificazione e mitigazione”;
- la particella 1630 ricade in parte in ambito produttivo/direzionale ed in parte in area riferita a “Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale: centri urbani delle frazioni”.

Il terreno, pur risultando allo stato incolto e privo di opere di urbanizzazione interne significative, presenta rilevanti potenzialità edificatorie in ragione della destinazione urbanistica attribuita dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché per la prossimità alla viabilità principale ed agli insediamenti produttivi esistenti.

L'area appare nel complesso facilmente accessibile e inserita in un contesto urbanizzato/periurbano in espansione, con presenza nelle vicinanze delle principali reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.



Confini

_____ - _____ - _____ - _____, strada,
_____, _____/_____, _____
_____ E C. S.N.C., _____/_____, _____
_____, _____, _____, _____, _____
_____, _____ - _____ - _____, salvo altri.

B16 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza catastale:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	mq	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
16	Castiglione del Lago	44	41	–	T	bosco alto	1460	1	1460
		44	42	–		seminativo	4510		4510
		44	68	AA		seminativo	5726		5726
		44	68	AB		uliveto	1004		1004
		44	1771	–		seminativo (ex p.1485)	27679		27679
		44	1630	–		seminativo	19200		19200
						Tot Sup. Conv (mq)			59579,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C16 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

_____ 1/6 p.p.;
_____ 1/6 p.p;
_____ 1/6 p.p.;
_____ 3/6 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:



FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
44	41	–	–	3	Are 14 Ca 60	R.D. € 1,51 / R.A. € 0,23	bosco alto
44	42	–	–	2	Are 45 Ca 10	R.D. € 23,29 / R.A. € 20,96	seminativo
44	68	AA	–	1	Are 57 Ca 26	R.D. € 38,44 / R.A. € 29,57	seminativo
44	68	AB	–	1	Are 10 Ca 4	R.D. € 6,48 / R.A. € 3,11	uliveto
44	1771	–	–	1	Ha 2 Are 76 Ca 79	R.D. € 185,84 / R.A. € 142,95	seminativo (ex p.1485)
44	1630	–	–	1	Ha 1 Are 92	R.D. € 128,91 / R.A. € 99,16	seminativo

LOTTO 17

A17 – Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento ad uso abitativo posto al piano terra di fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Castiglione del Lago, Località Piana, Via dei Cedri n. 19, con annessa corte esclusiva pertinenziale e locale garage posto al piano seminterrato. La distribuzione interna rilevata risulta composta da ingresso/soggiorno con camino, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre a corte esclusiva esterna destinata in parte a giardino ed area di accesso pedonale. Il garage è accessibile tramite rampa carrabile comune. La distribuzione presenta una modesta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

L'appartamento presenta finiture ordinarie risalenti all'epoca di costruzione, con caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale dei primi anni '90. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura di formato medio in tutti gli ambienti; il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle ceramiche smaltate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile, mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato con finitura color noce. Il portoncino di ingresso è in legno. Gli infissi esterni risultano in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

Lo stato manutentivo generale dell'unità può definirsi nel complesso sufficiente/discreto, pur evidenziandosi vetustà delle finiture e necessità di opere di manutenzione ordinaria e ammodernamento. In particolare si rilevano segni di usura delle tinteggiature, obsolescenza di parte delle finiture e degli apparecchi impiantistici, oltre a fenomeni localizzati di annerimento e umidità sulle superfici esterne in prossimità della caldaia e di alcune porzioni murarie.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia murale esterna a gas metano installata in apposito vano tecnico, con diffusione mediante radiatori in alluminio. È presente termostato ambiente interno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti e placche di tipologia datata ma funzionalmente utilizzabile. È presente impianto citofonico. Il soggiorno è dotato di camino tradizionale a legna.

La corte esclusiva esterna si presenta in parte sistemata a giardino ed in parte a camminamento pedonale di accesso.

Il locale garage posto al piano seminterrato è accessibile tramite corsello e rampa comune carrabile; presenta struttura in cemento armato con pavimentazione in battuto di cemento e porta basculante metallica. Lo stato manutentivo del garage risulta ordinario, con finiture essenziali tipiche della destinazione accessoria.

Si evidenzia che una piccola porzione della corte esterna esclusiva risulta di fatto occupata dal vialetto di ingresso a servizio di altra unità immobiliare e di tale minor godimento se ne terrà conto per



determinare il valore dei beni in stima, oltre una modesta difformità rispetto le planimetrie in atti nella zona soggiorno/cucina già riferita.

Si segnala inoltre che la rampa carrabile di accesso ai garage presenta elevata pendenza; per tale motivo alcune autovetture, in particolare quelle con assetto basso, potrebbero avere difficoltà o impossibilità di accesso e percorrenza.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

[REDACTED], parti comuni, strada, salvo altri.

B17 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
17	Castiglione del Lago	33	347	7	T	appartamento	74	1	74
						corte	45	0,1	4,5
				19	-1	garage C/6	27	0,4	10,8
						Tot Sup. Conv (mq)			78,50



I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C17 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/6 p.p.;

██████████ 1/6 p.p.;

██████████ 1/6 p.p.;

██████████ 3/6 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	347	7	A/2	2	vani 4	€ 216,91	p.T
33	347	19	C/6	3	mq 27	€ 27,89	p.S1

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	347	Ente urbano	Mq 1.886

Oltre diritti su beni comuni non censibili se presenti.

LOTTO 18

A18 – Descrizione generale dell'immobile

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castiglione del Lago ed è costituito da un'area a prevalente destinazione agricola, con conformazione pressoché pianeggiante e caratterizzata da vegetazione spontanea ed incolta, costituita principalmente da rovi, arbusti e alberature di medio fusto. Il fondo, di consistenza complessiva di 13.630 mq catastali, si presenta in stato di abbandono manutentivo, con presenza diffusa di essenze infestanti che limitano in parte la percorribilità interna.

All'interno dell'area insiste un manufatto ad uso rimessa/deposito realizzato con struttura semplice in blocchi di laterizio e copertura in lastre ondulate, avente caratteristiche costruttive modeste e stato conservativo ordinario. Il fabbricato risulta circondato dalla vegetazione spontanea e appare privo di particolari finiture o opere pertinenziali di rilievo. In via cautelativa, non essendo stato possibile accertare la legittimità urbanistico-edilizia del manufatto né l'eventuale edificazione antecedente al



1° settembre 1967, il magazzino censito alla particella 730 non verrà prudenzialmente considerato nella determinazione del valore della proprietà. Gli eventuali oneri e costi connessi alla rimozione del manufatto devono intendersi implicitamente ricompresi nella determinazione del valore unitario di stima adottato.

Il compendio si colloca in contesto rurale periferico, con presenza sparsa di edifici residenziali ed alcuni insediamenti produttivi nelle vicinanze. L'area è inoltre attraversata da linea elettrica ad alta tensione con presenza di traliccio metallico e relative fasce di rispetto infrastrutturali insistenti sul fondo.

Dal punto di vista urbanistico, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago, le particelle ricadono prevalentemente in:

- “Spazio rurale: Aree agricole”;
- “Spazio rurale: Aree agricole di pregio”;
- “Spazio rurale: Aree agricole periurbane”;

con porzioni interessate da:

- “Zone boscate – Boschi”;
- “Ambiti per la produzione di beni e servizi”;
- “Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti – APOT n. 11”;
- aree soggette a fascia di rispetto per elettrodotti e corridoi infrastrutturali.

Nel complesso il terreno presenta caratteristiche tipiche delle aree agricole marginali non coltivate, con discreta estensione, inserite in ambiente rurale-naturalistico e con limitata antropizzazione.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

_____, _____ / _____,
_____, _____, salvo altri.

B18 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza catastale:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
18	Castiglione del Lago	33	730	–	T	magazzino C/6	34	0	0



		730	-		ente urbano	38		38
		252	AA		vigneto	400	1	400
		252	AB		semin. arbor.	180		180
		729	–		vigneto	13012		13012
					Tot Sup. Conv (mq)			13630,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C18 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/3 p.p.;

██████████████████ 1/3 p.p;

██████████ 1/3 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNATO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	730	–	C/6	2	mq 34	€ 29,85	p.T – corrispondente al C.T. F.33 p.730 ente urbano ha. 0.00.38
33	252	AA	–	2	Are 4	R.D. € 3,00 / R.A. € 1,86	vigneto
33	252	AB	–	4	Are 1 Ca 80	R.D. € 0,56 / R.A. € 0,60	semin. arbor.
33	729	–	–	2	Ha 1 Are 30 Ca 12	R.D. € 97,44 / R.A. € 60,48	vigneto

LOTTO 19

A19 – Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un fabbricato indipendente del tipo “cielo-terra”, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), località Piana, con accesso da via degli Artigiani n. 1. L'immobile si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato catastalmente al Foglio 33, particella 164, subalterno 2.



Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili ad edilizia di remota realizzazione, presumibilmente antecedente agli anni '60, con struttura portante tradizionale in muratura e copertura a falde inclinate con manto in laterizio. I prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati, ma evidenziano diffuse condizioni di degrado manutentivo, con ampie porzioni di intonaco deteriorato, distacchi, fenomeni di umidità di risalita e scolorimenti diffusi. In alcune zone risultano visibili riprese di intonaco e rappezzi eseguiti in epoche differenti, non uniformemente rifiniti.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via mediante porta pedonale posta sul prospetto principale. Esternamente sono presenti infissi oscuranti del tipo persiane verniciate, oltre a canalizzazioni ed impianti tecnologici a vista fissati sulle facciate. La copertura presenta sporti di gronda in legno con elementi visibili che manifestano ordinari segni di vetustà.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in stato di abbandono e generale degrado manutentivo. I locali risultano privi di manutenzione da lungo tempo, con presenza diffusa di polvere, ragnatele, deterioramento delle finiture superficiali ed evidenti fenomeni di umidità. Le pareti interne mostrano estesi distacchi di intonaco, efflorescenze, macchie di infiltrazione e muffe, particolarmente evidenti in prossimità degli angoli, dei soffitti e delle murature perimetrali. In alcuni ambienti sono presenti lesioni e cavillature superficiali degli intonaci.

I pavimenti risultano prevalentemente in piastrelle di vecchia tipologia, in mediocre stato conservativo, con segni di usura e degrado. Le pareti di alcuni locali presentano rivestimenti ceramici parziali, anch'essi datati e localmente ammalorati. I soffitti mostrano fenomeni di deterioramento della tinteggiatura e diffuse tracce di umidità, con porzioni interessate da distacchi superficiali.

Gli infissi interni ed esterni appaiono vetusti, prevalentemente in legno, con stato conservativo mediocre o scarso; alcune porte risultano deformate o deteriorate dall'umidità. Le finestre sono corredate da persiane oscuranti e consentono limitata illuminazione naturale in alcuni ambienti.

I servizi igienici presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano dotati di apparecchi sanitari di vecchia installazione, con rivestimenti e pavimentazioni datati e in cattivo stato manutentivo. Gli impianti idrico-sanitari appaiono obsoleti e non verificati nel funzionamento. È inoltre presente un impianto termico con elementi radianti metallici e caldaia murale, anch'essi vetusti e presumibilmente non funzionanti o comunque da sottoporre a completa revisione/sostituzione.

L'immobile dispone inoltre di locali accessori e spazi di servizio, compresi vani sottotetto raggiungibili mediante scala/scala a pioli interna, aventi caratteristiche costruttive essenziali e condizioni manutentive precarie.

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in condizioni manutentive scadenti e necessita di radicali interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti il rifacimento delle finiture interne, la revisione o sostituzione degli impianti tecnologici ed elementi strutturali, il risanamento delle murature interessate da umidità ed infiltrazioni, nonché opere di manutenzione straordinaria finalizzate al recupero funzionale ed abitativo del bene.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si



esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

_____, _____, _____
_____, _____, _____, strada, salvo
altri.

B19 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
19	Castiglione del Lago	33	164	2	T	appartamento	19	1	19
						legnaia	14	0,5	7
					1	appartamento	44	1	44
						Tot Sup. Conv (mq)			70,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C19 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:



Intestazione

██████████ 1/3 p.p.;

████████████████████ 1/3 p.p;

██████████ 1/3 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	164	2	A/4	3	vani 2,5	€ 108,46	p.T-1

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	164	Ente urbano	Mq 44

Oltre diritti su beni comuni non censibili se presenti.

LOTTO 20**A20 – Descrizione generale dell'immobile**

Il lotto oggetto di stima risulta costituito da due distinte unità immobiliari ad uso abitativo, facenti parte di un fabbricato di remota costruzione sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), località Piana, identificate catastalmente al Foglio 33, particella 165, subalterni 4 e 5. Le unità si sviluppano ai piani superiori dell'edificio e presentano caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili ad edilizia tradizionale in muratura portante con solai e copertura lignei.

Il subalterno 4 è ubicato al piano primo ed è composto da cucina-pranzo, camera e servizio igienico, come desumibile dalla planimetria catastale in atti.

Il subalterno 5 si sviluppa invece tra il piano primo ed il piano secondo, con accesso mediante vano scala interno, ed è costituito da cucina-pranzo, camera e servizio igienico al piano secondo, oltre agli spazi di collegamento verticale.

L'intero compendio immobiliare versa in condizioni manutentive estremamente precarie, evidenziando uno stato di generale abbandono e degrado diffuso. Esternamente il fabbricato presenta superfici prevalentemente lasciate a vista, interessate da fenomeni di deterioramento, tracce di umidità e distacchi localizzati delle finiture superficiali. Gli infissi esterni risultano prevalentemente in legno con persiane oscuranti, caratterizzati da evidente vetustà e mediocre stato conservativo.

Internamente i locali si presentano privi di manutenzione da lungo tempo, con diffuse condizioni di incuria, presenza di polvere, ragnatele, materiali di risulta e porzioni di intonaco distaccato. Le murature interne mostrano estese tracce di umidità, muffe, efflorescenze e macchie da infiltrazione, particolarmente evidenti in corrispondenza delle pareti perimetrali, degli angoli e dei soffitti.

In particolare, nella zona destinata a cucina-pranzo si rilevano importanti fenomeni di infiltrazione provenienti presumibilmente dalla copertura o dai sovrastanti elementi strutturali, con crolli e distacchi di ampie porzioni di intonaco e controsoffitto. In alcuni ambienti risultano esposte le strutture lignee del solaio, che presentano evidenti segni di deterioramento superficiale, umidità e



vetustà, rendendosi necessarie verifiche tecniche approfondite circa il loro stato conservativo e la relativa idoneità strutturale.

I pavimenti risultano prevalentemente in laterizio o piastrelle di vecchia tipologia, in cattivo stato manutentivo e con evidenti segni di usura e degrado superficiale. Anche i rivestimenti murari dei locali di servizio risultano datati e localmente ammalorati.

I servizi igienici presenti all'interno delle unità immobiliari risultano dotati di sanitari di vecchia installazione, con rivestimenti e pavimentazioni obsolete e in condizioni manutentive scadenti. Sono presenti apparecchiature e dotazioni impiantistiche vetuste, tra cui caldaia murale ed elementi radianti metallici, presumibilmente non funzionanti o comunque da sottoporre a completa revisione o sostituzione.

Le camere e gli ulteriori ambienti abitativi presentano soffitti lignei con travature a vista, interessati da diffuse macchie di umidità e deterioramento della tinteggiatura. Gli arredi ancora presenti risultano vetusti e in cattivo stato conservativo e comunque non inseriti nella valutazione e vendita. Sono inoltre presenti locali accessori e spazi di servizio con caratteristiche costruttive essenziali e condizioni manutentive particolarmente precarie.

Nel complesso, entrambe le unità immobiliari versano in condizioni manutentive gravemente scadenti e necessitano di radicali interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti il rifacimento delle finiture interne, il completo risanamento delle murature interessate da umidità ed infiltrazioni, la revisione o sostituzione integrale degli impianti tecnologici, nonché verifiche strutturali sulle orditure lignee e sulla copertura, finalizzate al recupero statico, funzionale ed abitativo dell'intero compendio immobiliare.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED], strada, salvo
altri.

B20 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%



Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
20	Castiglione del Lago	33	165	4	1	appartamento	44	1	44
				5	2	appartamento	56	1	56
						Tot Sup. Conv (mq)			100,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C20 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/3 p.p.;

██████████ 1/3 p.p;

██████████ 1/3 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	165	4	A/3	2	vani 2,5	€ 108,46	p.1
33	165	5	A/3	2	vani 2,5	€ 108,46	p.1-2

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	165	Ente urbano	Mq 53

Oltre diritti su beni comuni non censibili se presenti.



LOTTO 21**A21 – Descrizione generale dell'immobile**

Il bene oggetto di stima è costituito da un manufatto accessorio ad uso magazzino/rimessa, ubicato nel Comune di Castiglione del Lago (PG), località Piana, con accesso da via dell'Artigianato, identificato catastalmente al Foglio 33, particella 3, piano terra.

Il manufatto presenta caratteristiche costruttive estremamente semplici e riconducibili ad edilizia rurale di remota realizzazione, con struttura portante mista in muratura di laterizio e pietrame irregolare. L'edificio si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è coperto per la quasi totalità mediante tetto a doppia falda con struttura lignea e manto in coppi laterizi.

Esternamente le murature risultano in gran parte prive di finiture, con laterizi e pietrame faccia vista interessati da diffusi fenomeni di degrado, erosione superficiale, disgregazione delle malte e rappezzi eseguiti in epoche differenti. In alcune porzioni sono evidenti interventi precari di tamponatura e ripristino mediante blocchi e laterizi di diversa tipologia, non uniformemente ammorsati alla struttura originaria.

La copertura versa in condizioni manutentive particolarmente precarie; il manto in coppi presenta diffusi disallineamenti, porzioni sconnesse, vegetazione infestante e presumibili infiltrazioni meteoriche. Le strutture lignee di sostegno risultano visibili sia dall'esterno che internamente e manifestano evidenti segni di vetustà, degrado superficiale ed esposizione prolungata agli agenti atmosferici.

I prospetti presentano aperture di modeste dimensioni, con portoni e sportelli in legno in cattivo stato conservativo, caratterizzati da deformazioni, ossidazioni degli elementi metallici di chiusura e diffuso deterioramento delle superfici. In alcune parti del manufatto sono inoltre presenti aperture prive di infissi o tamponate in maniera sommaria.

Internamente il fabbricato si presenta in stato di abbandono, con presenza di materiali di deposito, mobilio deteriorato, rifiuti e masserizie accatastate. I locali risultano privi di finiture civili e caratterizzati da pavimentazione in battuto cementizio o terreno, con diffuse tracce di umidità, sporco e depositi superficiali.

L'immobile è privo di dotazioni impiantistiche funzionali e non risultano presenti impianti tecnologici verificabili o utilizzabili. Lo stato generale del manufatto evidenzia condizioni manutentive gravemente scadenti, con caratteristiche compatibili con un utilizzo residuale quale deposito o ricovero di fortuna.

Nel complesso il bene versa in avanzato stato di degrado edilizio e strutturale e necessita di radicali interventi di recupero, comprendenti il consolidamento delle murature, il rifacimento integrale della copertura, la sostituzione degli elementi lignei deteriorati, il risanamento delle superfici murarie e la completa riqualificazione funzionale del manufatto.

Si precisa che il valore unitario che verrà assegnato al manufatto sarà comprensivo del valore della corte pertinenziale che al momento viene in parte utilizzata come viabilità di zona.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di precarie strutture aperte e adiacenti al manufatto lungo il lato sud dello stesso che dovranno essere rimosse a cura e spese del futuro acquirente in quanto non presenti nella planimetria catastale in atti così come una piccola apertura presente lungo il prospetto nord anch'essa non rappresentata nella planimetria e pertanto da chiudere.



AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

_____, _____, _____,
_____, _____, _____, strada, salvo altri.

B21 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
21	Castiglione del Lago	33	3	-	T	magazzino C/2	36	1	36
						Tot Sup. Conv (mq)			36,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.



C21 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

██████████ 1/3 p.p.;

██████████ 1/3 p.p;

██████████ 1/3 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	3	–	C/2	3	mq 32	€ 49,58	p.T – corrisponde al C.T. F.33 p.3 ente urbano ha. 0.01.30

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
33	3	Ente urbano	Mq 130

LOTTO 22**A22 – Descrizione generale dell'immobile**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, località Via dei Tulipani, ed è costituito da un complesso rurale formato da un fabbricato principale in muratura tradizionale oltre a vari manufatti accessori e pertinenze insistenti su ampia area scoperta pertinenziale.

L'intero complesso versa in stato di forte degrado manutentivo e conservativo, con diffuse condizioni di abbandono, presenza di vegetazione infestante, degrado delle strutture murarie e delle coperture, nonché condizioni generali riconducibili alla categoria catastale F/2 – unità collabenti.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato principale presenta struttura portante in muratura mista pietra e laterizio, sviluppata su due livelli fuori terra, con caratteristiche tipologiche riconducibili all'edilizia rurale tradizionale locale. Le facciate risultano in parte invase da vegetazione rampicante; gli infissi sono in larga parte deteriorati o assenti e le finiture risultano obsolete o non più recuperabili. Sono inoltre presenti porzioni accessorie adibite originariamente a locali agricoli, magazzini e rimesse, anch'esse in stato di avanzato degrado.

Completano il compendio alcuni manufatti secondari realizzati in muratura e struttura leggera, anch'essi collabenti o parzialmente diruti, con coperture in parte crollate e condizioni statiche precarie. In particolare risultano censite catastalmente le seguenti unità:

- Foglio 44 particella 1631 – categoria F/2;



- Foglio 44 particella 1633 subalterni 2, 3 e 4 – categoria F/2.

Dall'esame della documentazione catastale e dell'elaborato planimetrico depositato emerge altresì la presenza di un pozzo censito all'interno della particella 1631. Tuttavia, dall'accesso agli atti eseguito presso la Regione Umbria, tale manufatto parrebbe non risultare regolarmente autorizzato. Risulterebbe invece esistente e censito altro pozzo ubicato nelle vicinanze del fabbricato principale.

Sotto il profilo urbanistico, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 29/01/2026, le particelle interessate ricadono in parte in:

- “Spazio urbano: insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale – centri urbani delle frazioni”;
- “Spazio urbano: insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi”;
- “Spazio rurale: aree agricole”;
- “Spazio rurale: Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ex L.R. 11/2005 art. 3 comma g) – Aree per operazioni di trasformazione e programmazione unitaria APOT n. 11”.

L'area pertinenziale si presenta prevalentemente pianeggiante, con carattere rurale/agricolo, attualmente incolta e con presenza di essenze arboree spontanee e vegetazione infestante. Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti misti rurali e produttivi, con accessibilità garantita da viabilità locale.

Si precisa infine che, cautelativamente, non essendo stato possibile accertare con certezza l'epoca di edificazione ante 1° settembre 1967 dei tre manufatti secondari censiti alla particella 1633, gli stessi non vengono considerati ai fini della presente valutazione estimativa. L'eventuale necessità di demolizione e rimozione dei suddetti manufatti deve intendersi implicitamente ricompresa nel valore unitario adottato nella stima del compendio.

AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

[REDACTED], strada, salvo altri.

B22 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento ai criteri della norma UNI EN 15733:2011, con i seguenti coefficienti di ponderazione:



TIPOLOGIA SUPERFICIE	COEFFICIENTE
Superfici calpestabili principali, pareti divisorie e perimetrali	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi/terrazze coperti/chiusi su 3 lati, soffitte, patii, porticati	30%
Fondi / cantine	50%
Garage / autorimesse	40%
Corte pertinenziale esclusiva	2%

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
22	Castiglione del Lago	44	1631	–	T	appartamento	246	1	246
				–	1	appartamento	224	1	224
				–	T	corte pert. Libera	4444	0,03	133,32
			1633	sub 1	T	corte	405	0,03	12,15
				sub 2		magazzino	20	0	0
				sub 3		magazzino	44	0	0
				sub 4		magazzino	39	0	0
								Tot Sup. Conv (mq)	

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C22 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

1/3 p.p.;

1/3 p.p;

1/3 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
44	1631	–	F/2	–	–	senza rendite	corrispondente al C.T. F.44 p.1631 ente



							urbano ha. 0.46.90
44	1633	sub 1	F/2	–	–	–	BENE COMUNE NON CENSIBILE – C.T. F.44 p.1633 ente urbano ha. 0.04.05
44	1633	sub 2	F/2	–	–	senza rendite	p.T
44	1633	sub 3	F/2	–	–	senza rendite	p.T
44	1633	sub 4	F/2	–	–	senza rendite	p.T

Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
44	1631	Ente urbano	Ha 0.46.90
44	1633	Ente urbano	Ha 0.04.05

LOTTO 23

A23 – Descrizione generale dell'immobile

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, località Soccorso, ed è identificato catastalmente al Foglio 43 particella 712 caratterizzato da una complessiva superficie di 3.141mq catastali.

Il terreno si presenta con giacitura sostanzialmente pianeggiante o lievemente acclive, attualmente in stato di incolto, con presenza diffusa di vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva tipica delle aree agricole non coltivate. L'area è caratterizzata da un contesto prevalentemente rurale-residenziale, con presenza nelle vicinanze di edificazione sparsa e fabbricati di recente realizzazione, oltre a porzioni boscate e terreni agricoli.

Dal sopralluogo effettuato, il fondo appare privo di sistemazioni agrarie significative e non risultano presenti manufatti edilizi insistenti sulla particella. Il terreno presenta caratteristiche ambientali e paesaggistiche tipiche della campagna del Trasimeno, con buona panoramicità e inserimento in contesto semi-rurale.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 29/01/2026, la particella 712 del foglio 43 ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

- “Spazio rurale: Aree agricole”;
- “Spazio rurale: Aree agricole di pregio”.

L'area risulta pertanto disciplinata dalle norme urbanistiche proprie delle zone agricole e agricole di pregio previste dal vigente Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale e Parte Operativa del Comune di Castiglione del Lago.

Nel complesso il bene si configura come terreno agricolo a prevalente vocazione rurale, con caratteristiche ambientali di discreto pregio e inserito in contesto paesaggistico di buona qualità.



AVVERTENZA SULLE CONDIZIONI ISPETTIVE: La descrizione delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo è basata sulle sole parti visibili e accessibili in sede di sopralluogo. Il PERITO STIMATORE non ha potuto eseguire saggi, prove strumentali, ispezioni endoscopiche né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non emersi dal sopralluogo.

Confini

_____, _____, _____,
_____, _____, _____ / _____, strada,
salvo altri.

B23 – Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento al mq catastale:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Conv. (mq)
23	Castiglione del Lago	43	712	–	T	terreno orto irrig.	3141	1	3141
Tot Sup. Conv (mq)									3141,00

I rilievi planimetrici e le superfici calcolate si basano sulle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e/o sulla documentazione catastale e progettuale disponibile. Trattandosi di misurazioni sommarie, la valutazione è da intendersi A CORPO e non a misura. Eventuali discordanze di limitata entità tra le superfici indicate e quelle reali non determinano variazione del prezzo di aggiudicazione.

C23 – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risulta attualmente così censito e intestato:

Intestazione

_____ 1/3 p.p.;
_____ 1/3 p.p;
_____ 1/3 p.p..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:



Al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
43	712	–	–	–	Are 31 Ca 41	R.D. € 30,01 / R.A. € 25,96	orto irrig.

* * * * *

2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Con riferimento alla relazione notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] di Perugia del 14/11/2025, si evince che:

Titolo di proprietà

Lotti nn. 1 – 13

- [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà e per i diritti di 1/6 di nuda proprietà;
- [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà e per i diritti di 1/6 di nuda proprietà;
- [REDACTED] con sede ad Arezzo per i diritti di 1/6 di piena proprietà e per i diritti di 1/6 di nuda proprietà;
- [REDACTED] nato a Gorizia il 15 aprile 1943 per 3/6 di usufrutto;

Lotti nn. 14 – 16

- [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] con sede ad Arezzo per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 3/6 di piena proprietà;

Lotti nn. 17 – 23

- [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] con sede ad Arezzo per i diritti di 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/3 di piena proprietà

Provenienza

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 903 sub 1 – 2 – 5 – 6 – 7 – 8 – 19 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 e 17 del Foglio 33: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED] [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/6 di piena proprietà e diritti di 1/6 di nuda proprietà; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il



05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà e diritti di 1/6 di nuda proprietà. - Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, del 25/11/2014 rep.127244/42616, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/11/2014 al n. 18732 di formalità; favore: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di nuda proprietà, [REDACTED] nato a Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di nuda proprietà; contro: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 3/6 di nuda proprietà; Dalla consultazione del titolo si rileva che i diritti di 3/6 di nuda proprietà spettanti al signor [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978, derivano in virtù dei seguenti titoli legittimi: 1. successione apertasi a Castiglione del Lago (PG) in data 27 maggio 2002, in morte di [REDACTED], nata ad Arezzo il 23 maggio 1951, dichiarazione di successione n. 96 vol. n. 1024, reg. a Perugia il 21 novembre 2002 e tra scritta a Perugia l'8 gennaio 2005 al n.483 di formalità; la successione è governata da testamento olografo del 19 gennaio 2000, pubblicato per verbale ai rogiti Notaio [REDACTED] di Castiglione del Lago in data 3 luglio 2002 rep. n. 3635; in relazione a detta successione presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 dicembre 2002 al n. 21871 di formalità è stata trascritta a favore dell'unico erede [REDACTED] l'accettazione espressa dell'eredità, portata da atto del 22 novembre 2002, ai rogiti dell'indicato Notaio [REDACTED], rep. n. 4550; più precisamente "iure successionis" all'unico erede sono pervenute: - la quota di nuda proprietà pari a 3/6 (tre sesti) gravata da usufrutto a favore di [REDACTED], nato a Gorizia il 15 aprile 1943. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato con verbale di pubblicazione testamento olografo a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 03/07/2002 rep. 3635/685 – non tra scritto -, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 21/11/2002 al n. 96/1024, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/01/2005 al n. 483 di formalità; favore del figlio: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. N.B. la presente dichiarazione di successione è stata riportata così come fedelmente trascritta, tuttavia dalla consultazione dell'atto a rogito Dott. [REDACTED] del 25/11/2014 rep.127244/42616 e trascritto a Perugia il 27/11/2014 al n. 18732 di formalità, emerge che all'unico erede [REDACTED] è pervenuta la quota di nuda proprietà pari a 3/6 gravata da usufrutto a favore di [REDACTED] nato a Gorizia il 15 aprile 1943 e non per i diritti di 1/2 della piena proprietà come riportato in successione. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 21871 del 20/12/2002 – Accettazione Espressa di Eredità (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 22/11/2002 rep.4550); a favore: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978, [REDACTED] nato a Gorizia il 15 aprile 1943; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. A [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto: Comune di Castiglione del Lago, Via Piana, Catasto



Fabbricati – Foglio 33 particella 1 sub 1, particella 1 sub 2 e particella 1 sub 3. A [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà: Comune di Castiglione del Lago, Via Piana, Catasto Fabbricati – Foglio 33 particella 1 sub 4, particella 1 sub 5, particella 1 sub 6, particella 1 sub 7, particella 1 sub 8, particella 1 sub 9, particella 903 sub 2, particella 903 sub 1, particella 904 sub 1, particella 904 sub 2, particella 904 sub 3, particella 904 sub 4.

N.B. la presente nota è stata riportata così come fedelmente trascritta, tuttavia dalla consultazione dell'atto a rogito Dott. [REDACTED] del 25/11/2014 rep.127244/42616 e trascritto a Perugia il 27/11/2014 al n. 18732 di formalità, emerge che all'unico erede [REDACTED] è pervenuta la quota di nuda proprietà pari a 3/6 gravata da usufrutto a favore di [REDACTED] nato a Gorizia il 15 aprile 1943 su tutte le unità immobiliari sopra riportate. (I Signori [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente nella qualità di unici legittimari, figlio e coniuge, della suddetta De Cuius [REDACTED], hanno dichiarato di prestare, come hanno prestato, piena adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie della De Cuius [REDACTED], moglie di [REDACTED] e madre di [REDACTED] [REDACTED], di cui al testamento olografo in data 19/01/2000, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Castiglione del Lago in data 03/07/2002 rep. 3635. In particolare i Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno rinunciato a qualsiasi eccezione o riserva, riconoscendo la piena validità formale e sostanziale del testamento relitto dalla De Cuius [REDACTED], in tutte le disposizioni da esso portate. Il Signor [REDACTED] espressa mente ha rinunciato ad ogni azione di riduzione nei confronti del nominato erede [REDACTED] [REDACTED]). - Originariamente di proprietà delle Signore: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad esse pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compra vendita a rogito del Dott. [REDACTED], già Notaio in Castiglione del Lago in data 11/04/1960 rep. 20882, registrato a Castiglione del Lago il 11/04/1960 al n. 355 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 13/04/1960 al n. 2449 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 28 - 199 - 359 e 613 del Foglio 33 – particelle 1481 e 1483 del Foglio 44 e particelle 633 – 638 – 639 – 640 – 641 – 642 – 643 – 644 – 647 – 648 – 649 – 653 – 664 – 668 – 669 – 671 – 676 – 678 – 682 – 683 – 28 e 613 del Foglio 33: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione



Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 15/09/2008 al n. 45/1171/8, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 09/11/2023 al n. 22670 di formalità; favore della figlia: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e del nipote ex filia: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 e deceduto il 08/10/2007 per l'intera piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 02/04/2010 al n. 5169 ed in data 26/07/2022 al n. 16006 di formalità). - Originariamente di proprietà del Signor: [REDACTED] nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 per l'intera piena proprietà per essere ad esso per venuti in parte in virtù di Verbale di conciliazione giudiziale emesso con decreto del Tribunale di Perugia in data 19/06/1985 cron. 4827 rep. 1234 registrato a Perugia il 08/07/1985 al n. 2692 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 16/07/1985 al n. 7983 di formalità, in parte in virtù di ricongiungimento di usufrutto in data 06/12/1966 in morte della Signora [REDACTED] [REDACTED] (o [REDACTED] o [REDACTED]) che era nata a Castiglione del Lago il 09/02/1902, in parte in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castiglione del Lago denuncia n. 6 volume 112 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 09/07/1962 al n. 4774 di formalità ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di divisione a rogito del Dott. [REDACTED], già Notaio in Castiglione del Lago del 07/05/1954 rep. 7774, registrato a Castiglione del Lago il 20/05/1954 al n. 484 vol. 55 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/06/1954 ai n.ri 3002 – 3003 e 3004 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 41 – 42 – 68 – 87 – 308 - 310 – 1630 e 1771 del Foglio 44: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g..

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/6 di piena proprietà e diritti di 1/6 di nuda proprietà; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà e diritti di 1/6 di nuda proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - In data 08/10/2007 è deceduto il Signor [REDACTED] nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito in capo alla nuda proprietà. - Dichiarazione di Successione, devoluta per



testamento pubblicato con verbale di pubblicazione testamento olografo a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 03/07/2002 rep. 3635/685 – non tra scritto -, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 21/11/2002 al n. 96/1024, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/01/2005 al n. 483 di formalità; favore del figlio: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 21871 del 20/12/2002 – Accettazione Espressa di Eredità (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 22/11/2002 rep.4550); a favore: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà. (I Signori [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente nella qualità di unici legittimari, figlio e coniuge, della suddetta De Cuius [REDACTED], hanno dichiarato di prestare, come hanno prestato, piena adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie della De Cuius [REDACTED], moglie di [REDACTED] e madre di [REDACTED], di cui al testamento olografo in data 19/01/2000, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Castiglione del Lago in data 03/07/2002 rep. 3635. In particolare i Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno rinunciato a qualsiasi eccezione o riserva, riconoscendo la piena validità formale e sostanziale del testamento relitto dalla De Cuius [REDACTED], in tutte le disposizioni da esso portate. Il Signor [REDACTED] espressamente ha rinunciato ad ogni azione di riduzione nei confronti del nominato erede [REDACTED].).

- Atto notarile pubblico di Costituzione di Usufrutto a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 15/03/2002 rep. 3022 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/03/2002 al n. 5525 di formalità; a favore: [REDACTED] nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 per l'usufrutto; contro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di usu frutto e [REDACTED] nata ad Arezzo il 23/05/1951 per i diritti di 1/2 di usufrutto. - Originariamente di proprietà delle Signore: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nata ad Arezzo il 23/05/1951 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad esse pervenuti in parte in virtù di ricongiungimento di usufrutto in data 19/07/1983 in morte del Signor [REDACTED] ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], già Notaio in Castiglione del Lago del 18/02/1963 rep. 27280 e tra scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/02/1963 al n. 1564 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 347 sub 7 e 19 del Foglio 33: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad



Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per l'intera piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - Originariamente di proprietà della Signora: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per l'intera piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 10/02/1995 rep. 100497 e tra scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/03/1995 al n. 3666 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 729 - 730 e 252 del Foglio 33: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per l'intera piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - Originariamente di proprietà della Signora: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per l'intera piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia del 30/06/1996 rep. 263331 e tra scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 18/07/1996 al n. 9549 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 164 sub 2 del Foglio 33: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, del 25/11/2014 rep.127244/42616, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/11/2014 al n.



18732 di formalità; favore: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 3/6 di piena proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 15/09/2008 al n. 45/1171/8, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 09/11/2023 al n. 22670 di formalità; favore della figlia: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e del nipote ex filia: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 e deceduto il 08/10/2007 per l'intera piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 02/04/2010 al n. 5169 ed in data 26/07/2022 al n. 16006 di formalità). - Originariamente di proprietà del Signor: [REDACTED] nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 per l'intera piena proprietà per essere ad esso per venuti in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dr. [REDACTED] del 19/09/1973 registrato a Perugia il 24/09/1973 al n. 3279 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 17/10/1973 al n. 11181 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 165 sub 4 e 5 e particella 3 del Foglio 33: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/3 di piena proprietà.; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, del 25/11/2014 rep.127244/42616, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/11/2014 al n. 18732 di formalità; favore: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 3/6 di piena proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del



coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato con ver bale di pubblicazione testamento olografo a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 03/07/2002 rep. 3635/685 – non tra scritto -, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 21/11/2002 al n. 96/1024, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/01/2005 al n. 483 di formalità; favore del figlio: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 21871 del 20/12/2002 – Accettazione Espressa di Eredità (Atto notari le pubblico a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 22/11/2002 rep.4550); a favore: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (I Signori [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente nella qualità di unici legittimari, figlio e coniuge, della suddetta De Cuius [REDACTED], hanno dichiarato di prestare, come hanno prestato, piena adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie del la De Cuius [REDACTED], moglie di [REDACTED] e madre di [REDACTED], di cui al testamento olografo in data 19/01/2000, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Castiglione del Lago in data 03/07/2002 rep. 3635. In particolare i Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno rinunciato a qualsiasi eccezione o riserva, riconoscendo la piena validità formale e sostanziale del testamento relitto dalla De Cuius [REDACTED], in tutte le disposizioni da esso portate. Il Signor [REDACTED] espressamente ha rinunciato ad ogni azione di riduzione nei confronti del nominato erede [REDACTED]). - Originariamente di proprietà delle Signore: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad esse pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compra vendita a rogito del Dott. [REDACTED], già Notaio in Castiglione del Lago in data 11/04/1960 rep. 20882, registrato a Castiglione del Lago il 11/04/1960 al n. 355 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 13/04/1960 al n. 2449 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 1631 e 1633 sub 1 – 2 – 3 e 4 del Foglio 44: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g..

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a Siena per i diritti di 1/3 di piena proprietà.; contro: [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, del 25/11/2014 rep.127244/42616, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/11/2014 al n. 18732 di formalità; favore: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 3/6 di piena proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. [REDACTED] in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: [REDACTED] nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità). - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato con ver bale di pubblicazione testamento olografo a rogito del Dott. [REDACTED] [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 03/07/2002 rep. 3635/685 – non tra scritto -, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 21/11/2002 al n. 96/1024, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblici tà Immobiliare di Perugia il 08/01/2005 al n. 483 di formalità; favore del figlio: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. - N.ro 21871 del 20/12/2002 – Accettazione Espresa di Eredità (Atto notari le pubblico a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Castiglione del Lago del 22/11/2002 rep.4550); a favore: [REDACTED] nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (I Signori [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente nella qualità di unici legittimari, figlio e coniuge, della suddetta De Cuius [REDACTED], hanno dichiarato di prestare, come hanno prestato, piena adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie del la De Cuius [REDACTED], moglie di [REDACTED] e madre di [REDACTED], di cui al testamento olografo in data 19/01/2000, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Castiglione del Lago in data 03/07/2002 rep. 3635. In particolare i Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno rinunciato a qualsiasi eccezione o riserva, riconoscendo la piena validità formale e sostanziale del testamento relitto dalla De Cuius [REDACTED], in tutte le disposizioni da esso portate. Il Signor [REDACTED] espressamente ha rinunciato ad ogni azione di riduzione nei confronti del nominato erede [REDACTED]). - Originariamente di proprietà delle Signore: [REDACTED] nata a Casti glione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nata ad Arezzo il 23/05/1951 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad esse pervenuti in parte in virtù di ricongiungimento di usu frutto in data 19/07/1983 in morte del Signor [REDACTED] ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], già Notaio in Castiglione del Lago del 18/02/1963 rep. 27280 e tra scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/02/1963 al n. 1564 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 712 del Foglio 43: - in data 03/02/2024 è deceduto in Arezzo il Signor [REDACTED] [REDACTED] (che era nato ad Arezzo il 16/07/1941); a tutto il 25/03/2025 non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né accettazione di eredità. Pertanto in data 20/05/2024, veniva nominata L'Avv. [REDACTED] (C.F: [REDACTED]), quale curatrice dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal Tribunale di Arezzo nel giudizio n. 1218/2024 r.g.v.g.. - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED]



██████, Notaio in Arezzo del 27/12/2022 rep.161685/26846 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1566 di formalità; favore: ██████ con sede a Siena per i diritti di 1/6 di piena proprietà e diritti di 1/6 di nuda proprietà; contro: ██████ nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà e diritti di 1/6 di nuda proprietà. - Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. ██████, Notaio in Perugia, del 25/11/2014 rep.127244/42616, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/11/2014 al n. 18732 di formalità; favore: ██████ nato a Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di nuda proprietà, ██████ nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di nuda proprietà, ██████ nato a Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di nuda proprietà; contro: ██████ nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 3/6 di nuda proprietà. - Dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblicato dal Dott. ██████ in data 08/05/2008 – registrato a Perugia il 12/05/2008 al n. 8150 – non trascritto – presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo in data 08/04/2009, denuncia n. 36 vol. 921 – non trascritta – a favore del coniuge: ██████ nato ad Arezzo il 16/07/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; e dei figli: ██████ nata a Firenze il 04/11/1974 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ██████ nato ad Arezzo il 05/01/1981 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; con tro: ██████ nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 e deceduta ad Arezzo l'11/04/2008 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26/01/2023 al n. 1565 di formalità).

- In data 08/10/2007 è deceduto il Signor ██████ nato a Castiglione del Lago il 19/06/1920 e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito in capo alla nuda proprietà. - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato con verbale di pubblicazione testamento olografo a rogito del Dott. ██████, Notaio in Castiglione del Lago del 03/07/2002 rep. 3635/685 – non tra scritto -, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 21/11/2002 al n. 96/1024, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 08/01/2005 al n. 483 di formalità; favore del figlio: ██████ nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà; contro: ██████ nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 21871 del 20/12/2002 – Accettazione Espressa di Eredità (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. ██████, Notaio in Castiglione del Lago del 22/11/2002 rep.4550); a favore: ██████ nato a Firenze il 10/12/1978 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà; contro: ██████ nata a Arezzo il 23/05/1951, deceduta il 27/05/2002 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà. (I Signori ██████ e ██████, rispettivamente nella qualità di unici legittimari, figlio e coniuge, della suddetta De Cuius ██████, hanno dichiarato di prestare, come hanno prestato, piena adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie del la De Cuius ██████, moglie di ██████ e madre di ██████, di cui al testamento olografo in data 19/01/2000, pubblicato con verbale a rogito Notaio ██████ di Castiglione del Lago in data 03/07/2002 rep. 3635. In particolare i Signori ██████ e ██████ hanno rinunciato a qualsiasi eccezione o riserva, riconoscendo la piena validità formale e sostanziale del testamento relitto dalla De Cuius ██████, in tutte le disposizioni da esso portate. Il Signor ██████ espressamente ha rinunciato ad ogni azione di riduzione nei confronti del nominato erede ██████.).

- Originariamente di proprietà delle Signore: ██████ nata a Arezzo il 23/05/1951 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e ██████ nata a Castiglione del Lago il 13/04/1945 per i diritti di 1/2 di nuda e ██████ nato a Castiglione del Lago per l'usufrutto generale per essere ad es se



pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], già Notaio in Castiglione del Lago in data 11/04/1960 rep. 20882, registrato a Castiglione del Lago il 11/04/1960 al n. 355 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im mobiliare di Perugia il 13/04/1960 al n. 2449 di formalità.

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di pignoramento risultavano liberi e nella disponibilità dei proprietari ad eccezione dei seguenti lotti:

Lotto 7

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 01/02/2025 registrato a Perugia il 13/02/2025 n. 1684 3T con durata di 3+2 dal 01/02/2025 al 31/01/2030 con canone di locazione annuale complessivo di € 3.960,00.

Si precisa che come verificato durante il sopralluogo effettuato e confermato dal sig. [REDACTED], all'interno del succitato contratto di locazione è stato erroneamente indicato a causa di refuso di scrittura, quale riferimento catastale dell'appartamento in oggetto il subalterno n. 17 invece del subalterno 12 e pertanto il lotto 7 dovrà ritenersi cautelativamente condotto da [REDACTED].

Lotto 8

Contratto di locazione ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 01/08/2020 registrato a Perugia il 10/08/2020 n. 6354 3T con durata dal 01/08/2020 al 31/07/2024 con rinnovo automatico, salvo disdetta, di uguale periodo, con canone di locazione annuale complessivo di € 3.600,00.

Lotto 9

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 09/07/2021 registrato a Perugia il 30/07/2021 n. 7516 3T con durata di 4+4 dal 10/07/2021 al 09/07/2025 con canone di locazione annuale complessivo di € 4.560,00.

Lotto 10

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 01/02/2025 registrato a Perugia il 14/02/2025 n. 1726 3T con durata di 3+2 dal 01/02/2025 al 31/01/2030 con canone di locazione annuale complessivo di € 3.240,00.

Lotto 11

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 18/09/2018 registrato a Perugia il 01/10/2018 n. 9589 3T con durata dal 01/11/2018 al 31/10/2022 con rinnovo automatico, salvo disdette di uguale periodo, con canone di locazione annuale complessivo di € 3.000,00.



Lotto 12

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 05/03/2025 registrato a Perugia il 15/05/2025 n. 4872 3T con durata di 3+2 dal 06/05/2025 al 05/05/2030 con canone di locazione annuale complessivo di € 1.680,00.

Lotto 17

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a favore di [REDACTED] del 09/11/2023 registrato a Perugia il 10/11/2023 n. 6450 3T dal 09/11/2023 al 08/11/2026 rinnovabile di altri 2 anni salvo disdette, con canone di locazione annuale complessivo di € 3.600,00.

Si precisa che lo scrivente, prima di effettuare i sopralluoghi presso i luoghi di causa, provvedeva a fare formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione, comodato, ecc... aventi come dante causa i vari comproprietari dei beni oggetto dei pignoramenti ricevendo formalmente risposta del 07/07/2025 con riportati ed allegati solo 4 dei contratti di locazione in realtà reperiti e forniti dal sig. [REDACTED] (in allegato il carteggio con l'A.d.E.).

Anagrafe

Lo scrivente provvedeva a richiedere al competente Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione del Lago (PG) indicazioni circa i residenti presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Di seguito si riporta tabella riassuntiva dei certificati anagrafici acquisiti presso il Comune di Castiglione del Lago, con indicazione della residenza e della composizione dei relativi nuclei familiari.

<i>Indirizzo di residenza</i>	<i>Componenti del nucleo familiare</i>	<i>Note</i>
Via Paganico n. 3 – interno 1	[REDACTED] (n. 01/01/1972) [REDACTED] (n. 01/01/1975)	Nucleo composto da n. 2 persone
Via Paganico n. 3 – interno 2	[REDACTED] (n. 18/06/1990) [REDACTED] (n. 03/05/1999) [REDACTED] (n. 25/10/2020)	Nucleo composto da n. 3 persone
Via Paganico n. 3 – interno 4	[REDACTED] (n. 17/09/1986) [REDACTED] (n. 06/11/1997) [REDACTED] (n. 01/12/2018) [REDACTED] (n. 31/07/2025)	Nucleo composto da n. 4 persone
Via Paganico n. 3 – interno 5	[REDACTED] (n. 03/12/1990)	Nucleo unipersonale
Via Paganico n. 3 – scala 6	[REDACTED] (n. 30/04/1972)	Nucleo unipersonale
Via Bassa n. 19	[REDACTED] (n. 07/11/1967)	Nucleo unipersonale
Via dei Cedri n. 19	[REDACTED] (n. 14/09/1975)	Nucleo unipersonale



* * * * *

3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

Con riferimento alla relazione notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] di Perugia del 14/11/2025 e successivo aggiornamento effettuato presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si evince che a tutto l'08/05/2026 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale n. 285 del 04/02/2014 favore: [REDACTED] nata a Città Di Castello (PG) il 14/03/1978, (domicilio ipotecario eletto: Terra nuova Bracciolini (AR) Fraz Montemarciano 70) e contro: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941; per Euro 23.747,65 di cui Euro 7.991,65 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Arezzo, in data 27/01/2014 rep.14/14. Risulta a margine della presente: - N.ro 2423 del 05/12/2024 - Restrizione di beni (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Perugia) – Si svincolano tutti i beni ad esclusione delle particelle 347 sub 7 e 19 e particella 730 del Foglio 33 e particelle 252 e 729 del Foglio 33 del Comune di Castiglione del Lago.

- Ipoteca giudiziale n. 370 del 13/02/2015 favore: [REDACTED] con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Viale Toselli, 78 Siena) e contro: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941; per Euro 110.000,00 di cui Euro 96.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Arezzo, in data 19/12/2014 rep.2827/2014.

- Ipoteca giudiziale n. 371 del 13/02/2015 favore: [REDACTED] con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Viale Toselli, 78 Siena) e contro: [REDACTED] nata a Firenze il 04/11/1974; per Euro 140.000,00 di cui Euro 125.259,42 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Arezzo, in data 19/12/2014 rep.2827/2014.

- Ipoteca giudiziale n. 372 del 13/02/2015 favore: [REDACTED] con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Viale Toselli, 78 Siena) e contro: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941; per Euro 565.000,00 di cui Euro 524.974,05 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Arezzo, in data 19/12/2014 rep.2828/2014.

- Ipoteca legale n. 1831 del 17/06/2015 favore: [REDACTED] con sede in Firenze, (domicilio ipotecario eletto: Via Petrarca 23 Arezzo) e contro: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941; per Euro 2.078.402,96 di cui Euro 1.039.201,48 per capitale, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] di Firenze, in data 16/06/2015 rep.515/715.

- Ipoteca giudiziale n. 1671 del 11/05/2018 favore: [REDACTED] con sede in Chiusi (SI), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: [REDACTED] nato a Arezzo il 16/07/1941; per Euro 435.000,00 di cui Euro 410.294,97 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Arezzo, in data 20/02/2018 rep.236/2018.

- Pignoramento Immobiliare n. 5281 del 14/03/2025 favore: [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] X AVV. [REDACTED] X [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro: Curatela Dell'eredità Giacente Del Sig. [REDACTED] con sede in Arezzo, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Perugia, in data 12/02/2025 rep.514.



- Pignoramento Immobiliare n. 9669 del 06/05/2026 favore: [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] X AVV. [REDACTED] X [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro: [REDACTED] con sede in Arezzo, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Perugia, in data 26/03/2026 rep.793 (**trascrizione non presente nel certificato notarile in atti**).

Si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione, verranno trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, uso, ragione, azione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, continua e discontinua, esistente di fatto o di diritto, anche se non espressamente richiamata nel presente elaborato.

Spese condominiali:

Dalle verifiche condotte e da quanto dichiarato durante i sopralluoghi effettuati, nessuno degli immobili oggetto di esecuzione risulterebbe inserito all'interno di condomini costituiti e pertanto le varie spese di gestione e/o manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i vari comproprietari.

* * * * *

4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dalle verifiche condotte presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Castiglione del Lago (PG) si riferisce che:

LOTTE 1-6

Dall'accesso atti eseguito non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici relativi ai garage in oggetto che all'interno di atti di compravendita sono stati dichiarati essere esistenti alla data del 1° settembre 1967.

Durante il sopralluogo effettuato si è rilevato come gli stessi fossero conformi alle planimetrie catastali presenti in atti.

LOTTE 7-13

Dall'accesso atti eseguito sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione n. 236-1977 del 30/05/1977 per sopraelevazione di fabbricato
- Autorizzazione di Abitabilità/usabilità del 07/07/1981
- C.I.L.A. n. 623-2020 del 08/09/2020 per Realizzazione opere interne nel fabbricato a servizio dell'attività commerciale, BAR
- Agibilità 1023-2021 del 27/08/2021 relativa al locale del piano terra destinato a bar

Si precisa che dall'analisi dei titoli di compravendita disponibili, lo scrivente aveva rilevato altri titoli citati negli stessi ma che non è stato possibile visionare presso il competente Ufficio comunale che nello specifico sono la licenza edilizia n. 168 del 20/03/1968 e la concessione edilizia n. 227/89 del 03/09/1990.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire che:

- il lotto 7 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti e a quella allegata al titolo abilitativo del 1977 ad eccezione di modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni



che pertanto dovranno essere regolarizzati attraverso idonea procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre, come già riferito, si è rilevato come una piccola porzione di terrazzo in carico al lotto 7 venga al momento utilizzato da altro appartamento e pertanto dovrà essere ripristinato il corretto confine di proprietà. Di tutti i costi per le succitate regolarizzazioni e ripristini se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore del bene in stima e che pertanto resteranno interamente a carico del futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

- il lotto 8 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti e a quella allegata al titolo abilitativo del 1977 ad eccezione di modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni che pertanto dovranno essere regolarizzati attraverso idonea procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre, come già riferito, si è rilevato come una piccola porzione di terrazzo in carico al lotto 7 venga al momento utilizzato proprio dall'appartamento del lotto 8 e pertanto dovrà essere ripristinato il corretto confine di proprietà. Di tutti i costi per le succitate regolarizzazioni e ripristini se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore del bene in stima e che pertanto resteranno interamente a carico del futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

- il lotto 9 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti e a quella allegata al titolo abilitativo del 1977.

- il lotto 10 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti e a quella allegata al titolo abilitativo del 1977 ad eccezione di modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni che pertanto dovranno essere regolarizzati attraverso idonea procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Di tutti i costi per le succitate regolarizzazioni se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore del bene in stima e che pertanto resteranno interamente a carico del futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

- il lotto 11 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti ad eccezione di modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni che pertanto dovranno essere regolarizzati attraverso idonea procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Di tutti i costi per le succitate regolarizzazioni se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore del bene in stima e che pertanto resteranno interamente a carico del futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

- il lotto 12 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti ad eccezione di modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni che pertanto dovranno essere regolarizzati attraverso idonea procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Di tutti i costi per le succitate regolarizzazioni se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore del bene in stima e che pertanto resteranno interamente a carico del futuro acquirente. La stima dovrà



pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

- il lotto 13 è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti e a quella allegata all'agibilità n. 1023-2021.

LOTTO 17

Il fabbricato di maggior consistenza all'interno del quale i beni in stima di cui al lotto 17 sono inseriti veniva edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 119/92 del 18/02/1993 per la costruzione di n. 2 fabbricati civile abitazione in frazione Piana;
- Autorizzazione di variante per opere in corso prot. N. 12910 del 08/11/1994

All'interno del fascicolo si sono inoltre individuati i seguenti documenti che si allegano:

- collaudo statico delle strutture del 20/01/1995 depositato presso la Provincia di Perugia n. 714/95
- certificato di abitabilità prot. 6672 del 03/03/2003 relativo ad altro appartamento facente parte del medesimo complesso.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come l'appartamento risulti sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e a quella allegato all'ultimo titolo rilasciato, ad eccezione di modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni (soggiorno/cucina) che pertanto dovranno essere regolarizzati attraverso idonea procedura di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 presso il Comune di Castiglione del Lago (PG) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Di tutti i costi per le succitate regolarizzazioni se ne terrà implicitamente conto per determinare il valore del bene in stima e che pertanto resteranno interamente a carico del futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

LOTTO 18

Come già riferito non sono stati individuati titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del magazzino di cui al lotto 18 e pertanto cautelativamente, non potendone accertare l'edificazione ante 1967 si è reputato corretto ritenerlo non regolare e come tale da rimuovere con tutti i relativi costi in carico al futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere. Si precisa che dall'esame dei registri comunali, poteva esservi una pratica edilizia potenzialmente relativa all'immobile in oggetto (n. 235/1974 intestata a [REDACTED]) ma non essendo stata reperita in archivio, non è stato possibile visionarla e nulla si può riferire a riguardo.

LOTTO 19

Dall'accesso atti eseguito non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici relativi al bene in oggetto che comunque presenta planimetria catastale presentata in atti dal 1939.

Durante il sopralluogo effettuato si è rilevato come gli stessi fossero sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali presenti in atti.

LOTTO 20



Il fabbricato di maggior consistenza all'interno del quale i beni in stima di cui al lotto 20 sono inseriti, veniva edificato in epoca anteriore al 1967 e successivamente venivano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 029/2003 del 17/09/2003 per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e laboratorio artigiano ad attività agrituristica
- Permesso di Costruire n. 198/10 del 18/11/2010 per cambio di destinazione d'uso senza opere per un complesso immobiliare da destinare a civile abitazione

All'interno del fascicolo si sono inoltre individuati i seguenti documenti:

- autorizzazione di abitabilità del 24/10/1989 rilasciata ai locali del piano terra adibiti a laboratorio confezioni
- scia N. 411/2015 del 16/10/2015 per mutazione destinazione d'uso locale al piano terra
- agibilità n. 238/2016 del 12/2016 relativa a locale al piano terra

Durante il sopralluogo effettuato si è rilevato come i beni fossero sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali presenti in atti e a quelle allegate all'ultimo titolo abilitativo.

LOTTO 21

Dall'accesso atti eseguito non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici relativi al bene in oggetto che all'interno di atti di compravendita veniva dichiarato essere esistente alla data del 1° settembre 1967.

Durante il sopralluogo effettuato si è rilevato come gli stessi fossero sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali presenti in atti ad eccezione delle strutture aperte lungo il fronte sud e della piccola finestra del fronte nord che dovranno essere rimosse/ripristinate a cura e spese del futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

LOTTO 22

Dall'accesso atti eseguito non sono stati rintracciati titoli abilitativi specifici relativi ai beni in oggetto che all'interno di atti di compravendita venivano dichiarati essere esistenti alla data del 1° settembre 1967.

Mentre per il fabbricato principale di cui alla part. 1631 l'analisi delle foto storico permette con buona approssimazione di individuare una sagoma di riferimento e quindi in qualche modo accertarne l'esistenza ante 1967 la stessa cosa non può essere fatta per i 3 fabbricati minori di cui alla particella 1633 e pertanto cautelativamente, si è reputato corretto ritenere quest'ultime non regolari e come tali da rimuovere con tutti i relativi costi in carico al futuro acquirente. La stima dovrà pertanto essere intesa come omnicomprensiva e non potrà variare in funzione dei reali importi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica di tutti i terreni si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/01/2026 rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago (che si allega) e che si riporta di seguito nelle principali parti:



Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
33	730 - 199	Spazio rurale: aree agricole; aree agricole di pregio
33	903 - 3 - 164 - 165	Spazio urbano: insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale – centri urbani delle frazioni
33	729 - 252	Spazio rurale: aree agricole; aree agricole di pregio; fascia di rispetto corridoio infrastrutturale per elettrodotti (parte)
33	28	Spazio naturalistico: zone boscate – boschi (parte); spazio rurale: aree agricole (parte); aree agricole di pregio (parte); fascia di rispetto corridoio infrastrutturale per elettrodotti (parte)
33	653 - 359	Spazio naturalistico: zone boscate – boschi (parte); spazio rurale: aree agricole (parte); aree agricole di pregio (parte); aree agricole periurbane (parte)
33	633 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 647 - 648 - 649 - 664 - 668 - 676 - 678 - 682 - 683 - 613 - 347	Spazio urbano: insediamenti esistenti prevalentemente residenziali; aree a disciplina particolareggiata pregressa; comparti già collaudati e ancora non acquisiti
33	671	Spazio urbano: insediamenti esistenti prevalentemente residenziali (parte); aree a disciplina particolareggiata pregressa (parte); comparti già collaudati e ancora non acquisiti (parte); spazio naturalistico: zone boscate – boschi (parte)
43	712	Spazio rurale: aree agricole; aree agricole di pregio
44	87	Spazio rurale: aree agricole; aree agricole di pregio; aree agricole periurbane
44	1481 - 1483 - 308 - 310	Spazio urbano: insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi
44	1771	Spazio rurale: aree agricole (parte); spazio urbano: insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi (parte); sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: area di qualificazione e mitigazione (parte)
44	1630	Spazio urbano: insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale – centri urbani delle frazioni (parte); insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi (parte)
44	1631	Spazio urbano: insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale – centri urbani delle frazioni (parte); insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi (parte); spazio rurale: aree agricole (parte); zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti – APOT n. 11 (parte)
44	1633	Spazio rurale: aree agricole; zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti – APOT n. 11
44	68 - 41 - 42	Spazio urbano: insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi



Si precisa inoltre che alcune particelle risultano interessate da aree percorse dal fuoco, come indicato nell’elaborato PRG-PS G.8 “Aree percorse dal Fuoco” – aggiornamento 2024, approvato con D.C.C. n. 31 del 23/09/2025.

Per il dettaglio si rimanda al documento allegato.

AVVERTENZA CRITICA PER I POTENZIALI ACQUIRENTI – ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI E DIFFORMITÀ OCCULTI: Ai sensi dell'art. 2922 c.c., nella vendita forzata non trovano applicazione le norme sulla garanzia per vizi della cosa venduta. L'acquirente acquista l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza possibilità di rivalersi sul debitore esecutato né sulla procedura esecutiva per vizi, difetti costruttivi.

* * * * *

5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

A seguito dell'esame degli atti di causa, del sopralluogo eseguito e delle indagini svolte, lo scrivente esprime il motivato parere che la vendita debba essere effettuata nel numero di lotti indicato di seguito, per le ragioni esposte per ciascuno di essi, tenendo inoltre conto della natura, consistenza, ubicazione e reciproca funzionalità dei beni oggetto di esecuzione, nonché delle rispettive quote di proprietà pignorate, al fine di individuare compendi suscettibili di autonoma commerciabilità e maggiormente coerenti con le caratteristiche giuridiche ed economiche dei diritti trasferibili nell’ambito della procedura esecutiva.

RIEPILOGO BENI PER LOTTO DI VENDITA							
Curatela dell'Eredità Giacente del Sig. ██████████ – Comune di Castiglione del Lago (PG) Proc. 27/2025 + 68/2026 R.G.Es.Imm.							
Titolari: ██████████ 1/6 p.p.+nuda ██████████ 1/6 p.p.+nuda ██████████ 1/6 p.p.+nuda ██████████ 3/6 usufrutto							
LOTTO 1 – Garage – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 1) – CAT. C/6							
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	1	C/6	4	mq 12	€ 14,87	p.T
LOTTO 2 – Garage – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 2) – CAT. C/6							
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	2	C/6	4	mq 12	€ 14,87	p.T
LOTTO 3 – Garage – Castiglione del Lago (F.33, p.903 sub 5) – CAT. C/6							
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	5 (ex F.33 p.904 sub 1)	C/6	3	mq 10	€ 10,33	p.T
LOTTO 4 – Garage – Castiglione del Lago (F.33, p.903 sub 6) – CAT. C/6							
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	6 (ex F.33 p.904 sub 2)	C/6	3	mq 10	€ 10,33	p.T



LOTTO 5 – Garage – Castiglione del Lago (F.33, p.903 sub 7) – CAT. C/6

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	7 (ex F.33 p.904 sub 3)	C/6	3	mq 10	€ 10,33	p.T

LOTTO 6 – Garage – Castiglione del Lago (F.33, p.903 sub 8) – CAT. C/6

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	8 (ex F.33 p.904 sub 4)	C/6	3	mq 10	€ 10,33	p.T

LOTTO 7 – Appartamento p.1 – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 12) – CAT. A/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	12 (ex F.33 p.1 sub 4)	A/2	3	vani 5	€ 322,79	p.1

LOTTO 8 – Appartamento p.1 – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 13) – CAT. A/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	13 (ex F.33 p.1 sub 5)	A/2	3	vani 4,5	€ 290,51	p.1

LOTTO 9 – Appartamento p.2 – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 14) – CAT. A/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	14 (ex F.33 p.1 sub 6)	A/2	3	vani 5	€ 322,79	p.2

LOTTO 10 – Appartamento p.2 – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 15) – CAT. A/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	15 (ex F.33 p.1 sub 7)	A/2	3	vani 4	€ 258,23	p.2

LOTTO 11 – Appartamento p.3 – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 16) – CAT. A/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	16 (ex F.33 p.1 sub 8)	A/2	1	vani 4	€ 185,92	p.3

LOTTO 12 – Appartamento p.3 – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.903 sub 17) – CAT. A/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	17 (ex F.33 p.1 sub 9)	A/2	1	vani 2,5	€ 116,20	p.3

LOTTO 13 – Locale commerciale p.T – Castiglione del Lago, Via Libertà 65 (F.33, p.903 sub 19) – CAT. C/1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	903	19 (ex subs 9-10-11-18)	C/1	5	mq 160	€ 1.983,20	p.T – originatosi da denuncia var. n.14162.1/2021 del 20/07/2021 per fusione subs 9-10-11-18

Titolari: [REDACTED] 1/6 p.p. | [REDACTED] 1/6 p.p. | [REDACTED] 1/6 p.p. | [REDACTED] 3/6 p.p.

LOTTO 14 – Terreni agricoli – Castiglione del Lago, F.33/44 – più particelle (vigneto, semin. arbor., orto, bosco)

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	359	AA	–	U	Are 2	R.D. € 1,91 / R.A. € 1,65	orto irrig.
33	359	AB	–	2	Are 3	R.D. € 2,25 / R.A. € 1,39	vigneto
33	359	AC	–	3	Are 2 Ca 29	R.D. € 0,95 / R.A. € 0,95	semin. arbor.
33	633	–	–	3	Ca 99	R.D. € 0,41 / R.A. € 0,41	semin. arbor.
33	638	–	–	3	Are 1 Ca 86	R.D. € 0,77 / R.A. € 0,77	semin. arbor.
33	653	AA	–	2	Are 3 Ca 40	R.D. € 2,55 / R.A. € 1,58	vigneto
33	653	AB	–	1	Are 3 Ca 46	R.D. € 0,45 / R.A. € 0,23	pascolo arbor.



33	653	AC	–	3	Are 2 Ca 23	R.D. € 0,92 / R.A. € 0,92	semin. arbor.
33	668	–	–	3	Are 9 Ca 51	R.D. € 3,93 / R.A. € 3,93	semin. arbor.
33	669	–	–	3	Are 2 Ca 26	R.D. € 0,93 / R.A. € 0,93	semin. arbor.
33	682	AA	–	2	Ca 53	R.D. € 0,40 / R.A. € 0,25	vigneto
33	682	AB	–	3	Ca 3	R.D. € 0,01 / R.A. € 0,01	semin. arbor.
33	683	–	–	3	Ca 24	R.D. € 0,10 / R.A. € 0,10	semin. arbor.

LOTTO 15 – Terreni – Castiglione del Lago, F.33 p.28 AA e AB (bosco alto + pascolo arbor.)

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	28	AA	–	3	Are 6 Ca 41	R.D. € 0,66 / R.A. € 0,10	bosco alto
33	28	AB	–	1	Ha 1 Are 18 Ca 69	R.D. € 15,32 / R.A. € 7,97	pascolo arbor.

LOTTO 16 – Terreni agricoli – Castiglione del Lago, F.44 p.41, 42, 68AA, 68AB, 1771, 1630 (seminativi, bosco, uliveto)

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
44	41	–	–	3	Are 14 Ca 60	R.D. € 1,51 / R.A. € 0,23	bosco alto
44	42	–	–	2	Are 45 Ca 10	R.D. € 23,29 / R.A. € 20,96	seminativo
44	68	AA	–	1	Are 57 Ca 26	R.D. € 38,44 / R.A. € 29,57	seminativo
44	68	AB	–	1	Are 10 Ca 4	R.D. € 6,48 / R.A. € 3,11	uliveto
44	1771	–	–	1	Ha 2 Are 76 Ca 79	R.D. € 185,84 / R.A. € 142,95	seminativo (ex p.1485)
44	1630	–	–	1	Ha 1 Are 92	R.D. € 128,91 / R.A. € 99,16	seminativo

Titolari: [REDACTED] 1/3 p.p. | [REDACTED] 1/3 p.p. | [REDACTED] 1/3 p.p.

LOTTO 17 – Appartamento + garage – Castiglione del Lago, Via Piana (F.33, p.347 sub 7 e sub 19) – CAT. A/2 + C/6

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	347	7	A/2	2	vani 4	€ 216,91	p.T
33	347	19	C/6	3	mq 27	€ 27,89	p.S1

LOTTO 18 – Garage + terreni vigneto/seminativo – Castiglione del Lago (F.33, p.730 + p.252AA-AB + p.729) – CAT. C/6 + terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	730	–	C/6	2	mq 34	€ 29,85	p.T – corrispondente al C.T. F.33 p.730 ente urbano ha. 0.00.38
33	252	AA	–	2	Are 4	R.D. € 3,00 / R.A. € 1,86	vigneto
33	252	AB	–	4	Are 1 Ca 80	R.D. € 0,56 / R.A. € 0,60	semin. arbor.
33	729	–	–	2	Ha 1 Are 30 Ca 12	R.D. € 97,44 / R.A. € 60,48	vigneto

LOTTO 19 – Appartamento bilocale – Castiglione del Lago, Via Piana 16 (F.33, p.164 sub 2) – CAT. A/4

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	164	2	A/4	3	vani 2,5	€ 108,46	p.T-1

LOTTO 20 – Due appartamenti – Castiglione del Lago, Via Piana s.n.c. (F.33, p.165 sub 4 e sub 5) – CAT. A/3

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	165	4	A/3	2	vani 2,5	€ 108,46	p.1
33	165	5	A/3	2	vani 2,5	€ 108,46	p.1-2

LOTTO 21 – Magazzino – Castiglione del Lago, Via Piana s.n.c. (F.33, p.3) – CAT. C/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
33	3	–	C/2	3	mq 32	€ 49,58	p.T – corrisponde al C.T. F.33 p.3 ente urbano ha. 0.01.30



LOTTO 22 – Complesso edilizio Via dei Tulipani – Castiglione del Lago (F.44, p.1631 + p.1633 sub 1-2-3-4) – CAT. F/2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
44	1631	–	F/2	–	–	senza rendite	corrispondente al C.T. F.44 p.1631 ente urbano ha. 0.46.90
44	1633	sub 1	F/2	–	–	–	BENE COMUNE NON CENSIBILE – C.T. F.44 p.1633 ente urbano ha. 0.04.05
44	1633	sub 2	F/2	–	–	senza rendite	p.T
44	1633	sub 3	F/2	–	–	senza rendite	p.T
44	1633	sub 4	F/2	–	–	senza rendite	p.T

LOTTO 23 – Terreno orto irriguo – Castiglione del Lago (F.43, p.712) – CAT. TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	NOTE
43	712	–	–	–	Are 31 Ca 41	R.D. € 30,01 / R.A. € 25,96	orto irrig.

* * * * *

6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**Metodologia di stima**

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di Stima Sintetico Comparativa, cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Castiglione del Lago e nelle zone limitrofe. Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale espressa in metri quadrati nel caso dei fabbricati, la superficie catastale nel caso di terreni agricoli e similari e la potenzialità edificatoria per il terreno edificabile inserito all'interno della lottizzazione in loc. Piana, così da poter esprimere sempre un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Castiglione del Lago, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, oltre che tenere in debito conto le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente il bene, nonché le necessarie opere di ripristino e lo stato manutentivo in cui verte.

Il valore unitario adottato per ciascun lotto è stato inoltre determinato tenendo implicitamente conto della particolare natura del bene oggetto di esecuzione, costituito da quota indivisa e non dall'intera



piena proprietà, circostanza che incide ordinariamente sulla commerciabilità del cespite e sulla relativa appetibilità sul mercato nell'ambito di una procedura di vendita forzata nonché della presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura e la presente stima deve essere considerata come omnicomprendiva.

NOTA METODOLOGICA: Il valore di stima è espresso come 'più probabile valore venale di comune commercio'. Tale valore è una stima professionale soggettiva, elaborata sulla base delle informazioni disponibili alla data delle operazioni peritali, e non costituisce una garanzia del prezzo di realizzo effettivo. Il PERITO STIMATORE non risponde delle variazioni di valore intervenute tra la data di stima e quella di aggiudicazione.

Riepilogo valori per lotto

LOTTO		DESCRIZIONE SINTETICA	MQ o MC valore approssimato	€/MQ o MC	VALORE PIENA PROPRIETA'	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA
LOTTO	1	garage	12	350,00	4.200,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	1.260,00 €
LOTTO	2	garage	12	350,00	4.200,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	1.260,00 €
LOTTO	3	garage	10	350,00	3.500,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	1.050,00 €
LOTTO	4	garage	10	350,00	3.500,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	1.050,00 €
LOTTO	5	garage	10	350,00	3.500,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	1.050,00 €
LOTTO	6	garage	10	350,00	3.500,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	1.050,00 €
LOTTO	7	appartamento	99	700,00	69.300,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	20.790,00 €
LOTTO	8	appartamento	70	700,00	49.000,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	14.700,00 €
LOTTO	9	appartamento	100	700,00	70.000,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	21.000,00 €
LOTTO	10	appartamento	67	700,00	46.900,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	14.070,00 €
LOTTO	11	appartamento	73	600,00	43.800,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	13.140,00 €
LOTTO	12	appartamento	35	600,00	21.000,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	6.300,00 €
LOTTO	13	negozio	194	500,00	97.000,00 €	1/6 p.p. + 1/6 nuda p.	29.100,00 €
LOTTO	14	terreno parzialmente edificabile	1350	40,00	54.000,00 €	1/6 p.p.	9.000,00 €
LOTTO	15	terreno agricolo (bosco)	12510	0,50	6.255,00 €	1/6 p.p.	1.042,50 €
LOTTO	16	terreno parzialmente edificabile	59579	15,00	893.685,00 €	1/6 p.p.	148.947,50 €
LOTTO	17	appartamento + garage	79	850,00	67.150,00 €	1/3 p.p.	22.383,33 €



LOTTO	18	terreno agricolo	13630	1,00	13.630,00 €	1/3 p.p.	4.543,33 €
LOTTO	19	appartamento	70	400,00	28.000,00 €	1/3 p.p.	9.333,33 €
LOTTO	20	appartamenti	100	400,00	40.000,00 €	1/3 p.p.	13.333,33 €
LOTTO	21	magazzino	36	200,00	7.200,00 €	1/3 p.p.	2.400,00 €
LOTTO	22	complesso rurale	615	300,00	184.500,00 €	1/3 p.p.	61.500,00 €
LOTTO	23	terreno agricolo	3141	1,50	4.711,50 €	1/3 p.p.	1.570,50 €

Precisazioni

- Per la valutazione della quota di 1/6 di nuda proprietà dei lotti nn. 1–13 sono stati considerati i seguenti dati:
 - età dell’usufruttuario: 83 anni compiuti;
 - tipologia di usufrutto: vitalizio;
 - tasso di riferimento per il calcolo: 2,5%.
- Nella valutazione degli appartamenti e dei garage si è tenuto implicitamente conto del valore pro-quota dei beni comuni non censibili e del valore della corte, ove non esplicitato nel computo delle superfici commerciali.
- Per la valutazione dell’appezzamento di terreno di cui al lotto 16 è stato attribuito un valore medio di riferimento al mq di superficie catastale, tenendo conto delle diverse destinazioni urbanistiche dei terreni compresi nel lotto oggetto di stima.
- Per tutti i valori unitari utilizzati ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dei lotti in vendita, si è tenuto implicitamente conto sia dell’eventuale presenza di contratti di affitto, sia della particolare condizione di pignoramento di quota indivisa differente dalla piena proprietà.
- La definizione dei succitati lotti di vendita è stata fatta avendo preventivamente analizzato ed escluso la possibilità di una divisione fisica dei beni pignorati nel rispetto delle rispettive quote di possesso tra i vari comproprietari:
 - per le unità immobiliare censite al catasto fabbricati appare evidente come non sia possibile la divisione in quote anche considerando le diverse quote di proprietà in esame;
 - per il terreno edificabile inserito nella lottizzazione in loc. Piana non è possibile il frazionamento stanti i regolamenti approvati per la lottizzazione;
 - per i terreni agricoli le superfici in esame risultano modeste per prevederne un frazionamento mantenendone tuttavia una autonomia funzionale e appetibilità sul mercato;
 - per l’appezzamento di terreno parzialmente edificabile di cui al lotto 16, classificato come “Spazio urbano: insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – ambiti per la produzione di beni e servizi”, in assenza di un progetto di edificazione e di attuazione dell’intervento, risulta impossibile prevederne un frazionamento, poiché ciò potrebbe comportare il rischio di favorire o sfavorire gli eventuali assegnatari dei lotti ipotizzati in una fase ancora embrionale dell’edificazione.
- Gli immobili oggetto di esecuzione, verranno trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, uso, ragione, azione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, continua e discontinua, esistente di fatto o di diritto, anche se non espressamente richiamata nel presente elaborato.



Il valore di stima indicato si riferisce all'ipotesi che tutti gli oneri di regolarizzazione sono a carico dell'acquirente ed è onnicomprensivo di: costi di regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale; opere di ripristino necessarie; assenza del certificato di agibilità; stato di possesso; assenza della garanzia per vizi ex art. 2922 c.c..

CLAUSOLA DI LIMITAZIONE DELLA RESPONSABILITÀ DEL PERITO STIMATORE IN ORDINE AL VALORE DI STIMA: Il valore espresso costituisce una valutazione professionale effettuata con metodo scientifico. Qualunque stima immobiliare comporta un margine di incertezza intrinseco (convenzionalmente $\pm 10\%$). Il PERITO STIMATORE non assume alcuna responsabilità per l'eventuale mancata aggiudicazione, per prezzi di realizzo inferiori al valore stimato, né per pretese di terzi fondate su una valutazione non condivisa.

* * * * *

7. FORMULAZIONE DEL/DEI LOTTO/I PER BANDO DI VENDITA

LOTTO N. 1 – 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 [REDACTED], su un garage posto al piano terra, sito in loc. Piana, Via Paganico, nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

Il garage è inserito in un manufatto accessorio composto da più autorimesse contigue, realizzato con struttura in muratura e cemento armato, copertura a doppia falda inclinata e prospetti esterni intonacati. Il box è accessibile mediante portone basculante metallico sul prospetto principale e si sviluppa in un unico vano con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e copertura con travi prefabbricate in c.a. e tavelloni in laterizio; è presente una finestra laterale per l'areazione e un impianto elettrico essenziale. Lo stato manutentivo è sufficiente, con segni di vetustà.

Il bene gode altresì dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili del complesso.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica



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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.260,00 (diconsi euro Milleduecentosessanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 2 – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]
(usufrutto) – parti comuni – salvo altri.

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

Note

Si precisa che la quota oggetto del presente lotto comprende sia la quota di piena proprietà (pignorata nell'ambito della proc. n. 27/2025) sia la quota di nuda proprietà (pignorata nell'ambito della proc. n. 68/2026, riunita alla presente). Sull'immobile insiste un diritto di usufrutto vitalizio a favore del Sig. [REDACTED] (nato il 15/04/1943), valutato con tasso di riferimento del 2,5% in considerazione dell'età dell'usufruttuario (83 anni compiuti).

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.260,00 (diconsi euro Milleduecentosessanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica



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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.050,00 (diconsi euro Millecinquanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 4 – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

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.



Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.050,00 (diconsi euro Millecinquanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 5 – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.050,00 (diconsi euro Millecinquanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.



Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 6 – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.050,00 (diconsi euro Millecinquanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione



integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (l.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 7 – Appartamento al piano primo – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. [REDACTED], 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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.



PREZZO BASE DI VENDITA: € 20.790,00 (diconsi euro Ventimilasettecentonovanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 8 – Appartamento al piano primo – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. [REDACTED], 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.

Regolarità urbanistica e difformità

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.



PREZZO BASE DI VENDITA: € 14.700,00 (diconsi euro Quattordicimilasettecento/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 9 – Appartamento al piano secondo – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo alla Sig.ra [REDACTED], 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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 21.000,00 (diconsi euro Ventunomila/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.



Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 10 – Appartamento al piano secondo – 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 [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. [REDACTED], 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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 14.070,00 (diconsi euro Quattordicimilasettanta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.



Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 11 – Appartamento al piano terzo – 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 Giacante [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. [REDACTED], 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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 13.140,00 (diconsi euro Tredicimilacentoquaranta/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente



e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 12 – Appartamento al piano terzo – 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 [REDACTED] [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo al Sig. [REDACTED], 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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 6.300,00 (diconsi euro Seimilatrecento/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.



Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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 Giacante [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 29.100,00 (diconsi euro Ventinovemilaecento/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione



integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (l.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

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.

Carichi pendenti



I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 9.000,00 (diconsi euro Novemila/00) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (l.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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).

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Note

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.



PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.042,50 (diconsi euro Milleequarantadue/50) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 16 – Terreni agricoli a destinazione produttivo-direzionale – loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/6) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED] [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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).

Confini

Il bene confina con: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]
 [REDACTED] – strada – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] e C. s.n.c. –
 [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]
 – [REDACTED] – salvo altri.

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.



Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 148.947,50 (diconsi euro Centoquarantottomilanovecentoquarantasette/50) – relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 17 – Appartamento con corte esclusiva e garage – Via dei Cedri n. 19, Castiglione del Lago (PG)

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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).

Confini

Il bene confina con: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – parti comuni – strada – salvo altri.

Stato di possesso

L'immobile risulta locato ad uso abitativo alla Sig.ra [REDACTED], 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.

Regolarità urbanistica e difformità

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 22.383,33 (diconsi euro Ventiduemilatrecentoottantatre/33) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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 AA-AB, mq 580). Sull'area insiste una linea elettrica ad alta tensione con traliccio metallico e relative fasce di rispetto.

Identificazione catastale

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).

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica e difformità

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 4.543,33 (diconsi euro Quattromilicinquecentoquarantatre/33) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

LOTTO N. 19 – Appartamento bilocale (tipo cielo-terra) – Via degli Artigiani n. 1, loc. Piana, Castiglione del Lago (PG)

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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.



Lo stato manutentivo è gravemente scadente: i locali si presentano in stato di abbandono, con 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica e difformità

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 9.333,33 (diconsi euro Novemilatrecentotrentatre/33) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (l.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED] [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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.

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 13.333,33 (diconsi euro Tredicimilatrecentotrentatré/33) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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.

Identificazione catastale

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).

Confini

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

Stato di possesso

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 2.400,00 (diconsi euro Duemilaquattrocento/00) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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



pertinenziale scoperta (particella 1631, ente urbano Ha 0.46.90, e particella 1633, ente urbano Ha 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.

Identificazione catastale

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).

Confini

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

Stato di possesso

Il bene risulta libero e nella disponibilità dei comproprietari.

Regolarità urbanistica

La destinazione urbanistica è in parte «Spazio urbano: insediamenti esistenti di valore storico-culturale», 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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 61.500,00 (diconsi euro Sessantunomilacinquecento/00) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione



integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.

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

Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà (quota 1/3) spettanti all'Eredità Giacente [REDACTED], 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».

Identificazione catastale

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).

Confini

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

Stato di possesso

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.

Carichi pendenti

I beni risultano gravati da formalità pregiudizievoli (ipoteche giudiziali e pignoramenti) che verranno cancellate o risulteranno non opponibili all'aggiudicatario all'esito del decreto di trasferimento. Per il dettaglio delle formalità si rinvia alla perizia estimativa e alla relazione notarile in atti.

I beni in vendita non risultano inseriti in condomini formalmente costituiti; le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in via bonaria tra i comproprietari. Non risultano spese condominiali arretrate.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 1.570,50 (diconsi euro Millecinquecentosettanta/50) – relativo alla quota di 1/3 di piena proprietà.

Il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per le rimozioni di cui in precedenza. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Si avverte che l'aggiudicazione comporta la piena accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene, come descritto nella perizia estimativa depositata in cancelleria. I potenziali offerenti sono invitati a prendere visione integrale della perizia e degli allegati prima della formulazione dell'offerta. Il Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) provvede alla custodia e gestione dei beni ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.



Il prezzo base riportato per ogni lotto è onnicomprensivo di tutti gli oneri a carico dell'acquirente descritti nella presente perizia per il Lotto di riferimento. Si rammenta che la vendita avviene senza garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

8. BENI PIGNORATI NON VENDIBILI

A seguito delle indagini catastali, urbanistiche e documentali eseguite, nonché dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente PERITO STIMATORE ritiene che i beni di seguito elencati, pur formalmente ricompresi nel compendio pignorato, non debbano essere oggetto di autonoma valutazione estimativa né inseriti nei lotti di vendita della presente procedura esecutiva, in quanto privi di autonoma commerciabilità e/o funzionalità economica, ovvero in quanto costituenti porzioni di viabilità, reliquati, aree destinate a cessione gratuita al Comune, sedimi stradali o pertinenze di fatto di immobili estranei alla procedura.

In particolare, trattasi prevalentemente di:

- porzioni già destinate o destinate di fatto a viabilità pubblica o privata;
- aree derivanti da precedenti lottizzazioni;
- reliquati catastali privi di concreta utilizzabilità autonoma;
- porzioni marginali costituenti bordi strada;
- aree oggetto di cessione gratuita al Comune;
- corti o pertinenze funzionalmente asservite ad immobili non oggetto della presente esecuzione.

Per tali motivi, i beni sotto elencati vengono esclusi dalla formazione dei lotti di vendita e non concorrono alla determinazione del valore complessivo di stima della procedura.

Foglio	Particella	Sub	Qualità / Destinazione	Consistenza	Annotazioni / Motivo esclusione
33	199	–	Incolto	Are 3 Ca 40	Cortile pertinenziale di abitazioni non oggetto di esecuzione
44	87	–	Pascolo	Are 13 Ca 70	Bordo strada privo di autonoma commerciabilità
44	308	–	Seminativo arborato	Are 1 Ca 42	Vecchia strada di lottizzazione
44	310	–	Seminativo	Are 9 Ca 95	Vecchia strada di lottizzazione
33	639	–	Seminativo arborato	Are 5 Ca 29	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	640	–	Seminativo arborato	Are 1 Ca 46	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo



Foglio	Particella	Sub	Qualità / Destinazione	Consistenza	Annotazioni / Motivo esclusione
33	641	–	Seminativo arborato	Are 2 Ca 93	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	642	–	Seminativo arborato	Are 1 Ca 16	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	643	–	Seminativo arborato	Are 8 Ca 49	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	644	–	Seminativo arborato	Are 1 Ca 45	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	647	–	Seminativo arborato	Are 2 Ca 73	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	648	–	Seminativo arborato	Ca 42	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	649	–	Seminativo arborato	Are 22 Ca 60	Area destinata a cessione gratuita al Comune
33	664	AA	Pascolo arborato	Are 6 Ca 42	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	664	AB	Seminativo arborato	Are 3 Ca 61	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	671	–	Vigneto	Are 6 Ca 80	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
33	676	–	Seminativo arborato	Are 1 Ca 17	Strada privata di lottizzazione
33	678	–	Seminativo arborato	Ca 59	Area destinata a cessione gratuita al Comune v. verbale di collaudo
44	1481	–	Seminativo	Are 5 Ca 74	Vecchia strada di lottizzazione
44	1483	–	Seminativo arborato	Are 3 Ca 36	Vecchia strada di lottizzazione
33	613	–	Seminativo arborato	Are 1 Ca 20	Bordo strada di lottizzazione

Si precisa pertanto che i beni sopra elencati non risultano suscettibili di autonoma utilizzazione economica e commerciale e che la loro eventuale inclusione nei lotti di vendita determinerebbe un aggravio descrittivo e catastale privo di concreta utilità ai fini liquidatori della presente procedura esecutiva.



* * * * *

CLAUSOLE FINALI DI TUTELA DEL TECNICO STIMATORE

1. AGGIORNAMENTO TEMPORALE: La presente perizia è redatta con riferimento alla situazione dei beni alla data dei sopralluoghi e della documentazione acquisita fino al deposito. Il PERITO STIMATORE non è responsabile di variazioni normative, di mercato, urbanistiche, catastali o ipotecarie intervenute successivamente a tali date.

2. LIMITI DELL'ACCERTAMENTO: L'accertamento condotto è di natura visiva e documentale. Il PERITO STIMATORE non ha eseguito prove distruttive, sondaggi, prove geotecniche, analisi chimiche, verifiche strutturali strumentali né accertamenti su impianti non accessibili o non attivi. Non si esclude la presenza di difetti occulti, di amianto, di sostanze nocive o di problematiche strutturali non emersi dal sopralluogo. Il PERITO STIMATORE declina ogni responsabilità per i predetti aspetti.

3. INFORMAZIONI DI TERZI: Le informazioni ricevute dall'esecutato, dai terzi occupanti, dagli uffici comunali e dagli altri soggetti coinvolti sono riportate come dichiarate, senza che il PERITO STIMATORE ne abbia potuto verificare l'esattezza indipendentemente. Il PERITO STIMATORE declina ogni responsabilità per informazioni false o reticenti fornite da terzi.

4. ASSENZA DI CONFLITTO DI INTERESSI: Il PERITO STIMATORE dichiara di non avere alcun rapporto personale, professionale o economico con le parti del procedimento che possa inficiare la terzietà e l'obiettività del proprio giudizio tecnico.

5. UTILIZZO ESCLUSIVO PER LA PROCEDURA: La presente relazione è redatta esclusivamente per gli scopi del procedimento esecutivo n. 27/2025 + 68/2026 R.G.Es.Imm. dinanzi al Tribunale Ordinario di Perugia. Qualunque diverso utilizzo, riproduzione o diffusione, anche parziale, senza il consenso scritto del PERITO STIMATORE, è vietata.

* * * * *

CONCLUSIONI

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa

██████████.

Con osservanza.



Luogo e data	Perugia, 18/05/2026
---------------------	---------------------

Il Perito Stimatore	Ing. Pietro Barberini
----------------------------	-----------------------

Pietro Barberini

Ingegnere – Ordine Ingegneri della Provincia di Perugia n. A2103

(fto.digitalmente)

* * * * *



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica divisa per lotti
2. Visura catastale aggiornata (Catasto Fabbricati e/o Catasto Terreni)
3. Estratto di mappa catastale (VAX) e planimetrie catastali aggiornate
4. Elaborato planimetrico fabbricato ed elenco subalterni
5. Visure ispettive presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate e contratti
7. Precedenti edilizi Comune di Castiglione del Lago (PG)
8. Documenti lottizzazione fraz. Piana - Castiglione del Lago (PG)
9. C.D.U.
10. Documentazione pozzo Regione Umbria
11. Verbale inizio operazioni peritali IVG
12. Certificati di stato di famiglia
13. Convocazione delle parti – inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna
14. Istanze varie
15. Lettera di consegna dell'elaborato peritale a creditori, debitori e comproprietari con ricevute di spedizione

