

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 243/2023 R.G.Es.

promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Avv. Marco Bianchini

contro

SANITÄRISCHES GERICHT, STETTIN UND NOLDBEN

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Sara Fioroni,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, nominato perito stimatore nella procedura esecutiva con provvedimento notificato in data 27/02/2024, in pari data ha depositato la dichiarazione di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito; gli è stato posto il seguente quesito tecnico:

- 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., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti od inidonei;*
- 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, **comunicati alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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 l'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 exx.), 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; 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 precedente;
 - alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
 - 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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui il sub. 2]; ad indicare 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; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del



- bene e le caratteristiche 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 e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *che risulti l'informazione sull'importo anno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, 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;*
 - *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 della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
 - *ad identificare, **in caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provvedendo ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente la bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*



- al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 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, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'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 e del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco dei periti stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo di posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo del procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice



dell'Esecuzione.

L'udienza ex art. 569 c.p.c. inizialmente fissata per il 18/07/2024, a seguito di sostituzione del Giudice e nuova calendarizzazione delle udienze già fissate, è stata spostata al 19/11/2024.

* * * * *

VERIFICHE PRELIMINARI:

Innanzitutto, è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 14/10/2023, dopo 11 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento nel domicilio eletto presso l'Agenzia delle Entrate, avvenuta in data 5/10/2023, per entrambi i debitori esecutati.

In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: copia dell'atto di pignoramento notificato, titolo (mutuo fondiario Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314417/35732 del 5/11/2004), atto di precetto notificato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2023.

In data 30/10/2023 è stata depositata l'istanza di vendita.

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 (relazione notarile), unitamente all'estratto di mappa ed alle visure catastali, è stata depositata con nota del 1/11/2023, quindi correttamente entro i 60 giorni dalla istanza di vendita e comprende il certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano.

In data 2/11/2023 è stata depositata la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, che ha assunto il n. 21.417 di formalità del 25/10/2023.

In data 3/11/2023 è stato depositato l'avviso art. 498 ai creditori iscritti (ma vi sarebbe l'anomalia rispetto alla trascrizione del sequestro conservativo, come detto più avanti), atto notificato all'Avv. Marco Mazzeschi (a mezzo pec in data 2/11/2023), che a suo tempo



aveva provveduto a far trascrivere le sentenze dichiarative dei due fallimenti.

Infine, come anche già fatto rilevare dal custode giudiziario nella nota datata 18/04/2024, per quanto è a conoscenza dello scrivente, manca la notifica alla massa dei creditori del Fallimento di Kevin Martin, in favore della quale è stato trascritto un sequestro conservativo come da formalità n. 17329 del 25/10/2010. Da approfondimenti svolti dallo scrivente mediante consultazione del titolo cartaceo presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, tale trascrizione si basa su dichiarazione di efficacia esecutiva in Italia dell'ordinanza di sequestro conservativo emessa il 25/01/2010 dall'Alta Corte di Giustizia Inglese, nell'ambito della procedura distinta con il n. 8967 del 2004. La dichiarazione di efficacia è stata emessa dalla Corte d'Appello di Perugia (rep. 998/10 cron. 5699) a seguito di richiesta formulata dal Sig. Nicola Alfano, domiciliato presso lo studio dell'Avv. Paola Caruba, in qualità di trustee curatore del Fallimento Kevin Martin.

OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente ha innanzitutto verificato la natura ed ubicazione dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare.

Dalla consultazione della visura storica catastale è stato possibile risalire agli estremi dell'atto di provenienza immobiliare, che risulta essere l'atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314415/35731 del 5/11/2004, copia conforme del quale è stata acquisita dall'Archivio Notarile distrettuale di Perugia (**All. n. 1 - copia atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314.415/35731 del 5/11/2004**).

Sulla base degli elementi acquisiti ed in accordo con il custode giudiziario IVG Perugia è stata fissata la data per il primo accesso, avvenuto il 29/03/2024, previo invio di comunicazione/convocazione a mezzo pec al Legale del Creditore procedente ed al custode giudiziario, nonché a mezzo di lettera raccomandata all'indirizzo dei beni pignorati, ove gli Esecutati mantengono a tutt'oggi la residenza, ed anche presso l'ultimo indirizzo



conosciuto, desunto dagli atti, in Gran Bretagna, ai due Debitori eseguiti (**All. n. 2 - copia comunicazione / convocazione per primo accesso**). La circostanza che i Debitori fossero ancora residenti presso i beni pignorati era stata desunta dai certificati di residenza forniti dal Legale del Creditore precedente, con comunicazione a mezzo pec del 11/03/2024 (**All. n. 3 - comunicazione Avv. Bianchini**).

In quella data il complesso immobiliare è risultato chiuso ed inaccessibile, in evidente stato di abbandono, per l'accumulo di corrispondenza non ritirata dalla cassetta postale e per la presenza di crollo parziale del portico posto sul retro dell'edificio principale.

Preso atto di ciò lo scrivente in data 7/05/2024 ha depositato una comunicazione al G.Es. manifestando l'intenzione di procedere con l'accesso forzoso (**All. n. 4 - comunicazione per intenzione accesso forzoso**); in pari data il Giudice ha apposto il visto, disponendo la comunicazione al creditore precedente per quanto di competenza. Con la stessa comunicazione è stata segnalata al Giudice anche l'esistenza della trascrizione per sequestro preventivo, rispetto alla quale mancherebbe l'avviso ex art. 498 c.c.

Dunque in data 17/05/2024 lo scrivente ha inviato una nuova comunicazione, avendo preso preliminarmente accordi con il custode giudiziario, fissando la data per l'accesso forzoso, da svolgersi il 14/06/2024 (**All. n. 5 - comunicazione di accesso forzoso**). La lettera raccomandata inviata ai debitori eseguiti presso la residenza è poi tornata al mittente il 3/07/2024.

Finalmente il 14/06/2024, con l'ausilio di un fabbro incaricato dal custode giudiziario, alla presenza della pattuglia della Polizia Locale, si è proceduto all'accesso forzoso; in quella occasione lo scrivente ha effettuato il rilievo degli edifici posti a ridosso della via pubblica; tuttavia lo stato di lungo abbandono, con infestazione ed abnorme proliferazione di arbusti e piante lianose, ha impedito di poter eseguire il rilievo dettagliato del parco e delle ulteriori strutture (piscina ed annesso) presenti nella parte interna del parco stesso.



In data 17/06/2024 lo scrivente ha depositato quindi una breve relazione, con istanza al Giudice, finalizzata a concedere al custode giudiziario l'autorizzazione a far eseguire un intervento sulla vegetazione infestante, per rendere accessibili tutte le aree e consentire il completo e regolare svolgimento dei rilievi sui beni oggetto di procedura (**All. n. 6 - istanza per intervento di pulizia**).

Infine, dopo l'esecuzione di un localizzato intervento di taglio della vegetazione infestante, in data 18/09/2024, alla presenza di incaricato di IVG, si è svolto il sopralluogo sulle aree esterne, costituenti parco e pertinenza dell'edificio abitativo, rilevando stato e caratteristiche di manufatti e soprassuolo.

Nel frattempo, fin dal 22/03/2024, era stata depositata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Castiglione del Lago, per l'acquisizione dei fascicoli edilizi dei titoli abilitativi e quindi per la verifica della conformità edilizia dei beni stessi; l'Ufficio aveva inviato via pec in data 8/05/2024 la documentazione rintracciata e disponibile, non consentendo comunque di prendere visione diretta dei fascicoli edilizi (**All. n. 7 - accesso atti edilizia e risposta dell'ufficio**).

Riguardo ai terreni, al momento, viene indicata la loro destinazione, desunta dalla consultazione del PRG vigente, ma non viene allegato il CDU, la cui validità è limitata al periodo di un anno dal rilascio; esso verrà richiesto al momento in cui verrà esperita la vendita giudiziaria.

Infine:

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e degli Esecutati;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;



lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale, che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

All'attualità ed al momento della notifica del verbale di pignoramento, i beni risultavano di proprietà di:

- **SMITH** Damian Christopher, nato a Pembury (Gran Bretagna) il 13/02/1976, per i diritti di ½ della piena proprietà, C.F. SM1DKN72D192E140;
- **SMITH** Leo Nicholas, nato a Pembury (Gran Bretagna) il 21/06/1978, per i diritti di ½ della piena proprietà, C.F. SM1TLCIT701E12E14K.

La proprietà dei beni nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **dall'anno 1986 fino 5 novembre 2004** i beni oggetto di pignoramento erano di proprietà dei Sig.ri **CREBINI** Angelo, nato a Cagliari il 14/07/1940 C.F. CREBINI10N14000011 e **CREBINI** Margherita, nata in Cagliari il 2/02/1942 C.F. CREBINI10N14000011, coniugi in regime di comunione dei beni. Essi erano proprietari dei beni per averli acquistati con atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 181584/15675 del 6/09/1986 dalla precedente proprietaria Signa **Peacchi** Margherita, nata in Genova il 4/02/1919, C.F. PEACCHI10N14000011.
- **dal 5 novembre 2004 ad oggi** tutti i beni colpiti dalla procedura esecutiva immobiliare risultano di proprietà dei Sign.ri **SMITH** Damian Christopher e **SMITH** Leo Nicholas, come sopra generalizzati, in forza di atto di vendita Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314.415/35.731 del 5/11/2004, trascritto a Perugia al n. 21.415 di formalità in data 6/11/2004. La compravendita si è perfezionata al prezzo dichiarato di € 650.000,00.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio –



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico degli attuali proprietari, relativamente ai beni pignorati, **al 11/10/2024 sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli**, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti, qui di seguito riepilogate (**All. n. 8 – certificato notarile, ispezione in aggiornamento e stampa nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo**):

- **Soggetto:** SMITH DARRIN CRISTOPHER (in alcune fonti anche indicato anche come SMITH DARRIN CRISTOPHER)

Trascrizioni contro:

- **n. 8.230 del 21 maggio 2010:** sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Canterbury il 3/02/2010 rep. 8967/1, in favore della Massa dei creditori del fallimento di Smith Darrin Christopher, decisa contro Smith Darrin Christopher, per i diritti di ½ della piena proprietà su tutti i beni oggetto di pignoramento.
- **n. 17.329 del 25 ottobre 2010:** ordinanza di sequestro conservativo, atto della Corte d'Appello di Perugia del 10/09/2010 rep. 5699, a favore della Massa dei creditori del fallimento di Peter Martin, nato in Gran Bretagna e deceduto il 23/03/1990, a carico di Smith Darrin Christopher e Smith Lee Nicholas, trascritta su tutti i beni oggetto della presente procedura, per la piena proprietà.
- **n. 21.417 del 25 ottobre 2023:** verbale di pignoramento degli immobili a favore di Amco Asset Management Company S.p.a., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, trascritto contro i sig. Smith Lee Nicholas e Smith Darrin Christopher, riguardante la piena proprietà di tutti i beni oggetto della procedura.

Iscrizioni contro:

- **n. 8.566 del 6 novembre 2004:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314.417 del 5/11/2004,



a favore di Banca Trasimeno Orvietano – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Città della Pieve C.F. 02494190545, per somma capitale di € 300.000,00 e somma totale € 600.000,00, durata anni 10, a carico dei già generalizzati Smith Barton Christopher e Smith Leo Nicholas, gravante su tutti i beni oggetto di stima.

- **n. 3.275 del 2 ottobre 2024:** ipoteca in rinnovazione, riferita alla ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314.417 del 5/11/2004, già iscritta al n. 8.566 il 6/11/2004.

- **Soggetto:** ~~SMITH LEONICHIAS~~

Trascrizioni contro:

- **n. 8.229 del 21 maggio 2010:** sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Canterbury il 3/02/2010 rep. 8967, in favore della Massa dei creditori del fallimento di ~~Smith Leo Nicholas~~, trascritta contro ~~Smith Leo Nicholas~~, per i diritti di ½ della piena proprietà su tutti i beni oggetto di pignoramento.
- **n. 17.329 del 25 ottobre 2010:** ordinanza di sequestro conservativo, atto della Corte d'Appello di Perugia del 10/09/2010 rep. 5699, a favore della Massa dei creditori del fallimento di ~~Federico Meda, nato in Gran Bretagna e Irlanda del Nord il 28/03/1956~~, a carico di ~~Smith Barton Christopher e Smith Leo Nicholas~~, trascritta su tutti i beni oggetto della presente procedura, per la piena proprietà.
- **n. 21.417 del 25 ottobre 2023:** verbale di pignoramento degli immobili a favore di Amco Asset Management Company S.p.a., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, trascritto contro i ~~sign. Smith Leo Nicholas e Smith Barton Christopher~~, riguardante la piena proprietà di tutti i beni oggetto della procedura.

Iscrizioni contro:

- **n. 8.566 del 6 novembre 2004:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia



di mutuo fondiario, come da atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314.417 del 5/11/2004, a favore di Banca Trasimeno Orvietano – Credito Cooperativo – Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Città della Pieve C.F. 02494190545, per somma capitale di € 300.000,00 e somma totale € 600.000,00, durata anni 10, a carico dei già generalizzati S.elli Donato Cristoforo e S.elli Leo Nicola, gravante su tutti i beni oggetto di stima.

- **n. 3.275 del 2 ottobre 2024:** ipoteca in rinnovazione, riferita alla ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 314.417 del 5/11/2004, già iscritta al n. 8.566 il 6/11/2004.

A seguito di vendita giudiziaria le formalità relative alle iscrizioni ipotecarie ed al verbale di pignoramento verranno cancellate. Riguardo alle ulteriori trascrizioni si lascia al Giudice ogni ulteriore valutazione e considerazione.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Il pignoramento ha riguardato un complesso immobiliare comprendente un edificio a destinazione abitativa, con annessi ed ampia area pertinenziale circostante a destinazione parco, a formare un compendio rurale accorpato, il tutto in Comune di Castiglione del Lago, Località Gioiella, via Binami n. 1 (**All. n. 9 - estratto di mappa**).

I beni risultano attualmente così censiti:

Catasto Fabbricati - Comune di Castiglione del Lago:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	cons.	sup. catastale	rendita
61	146	2	A/2	4	11 vani	364 mq	€ 852,15
61	146	3	C/6	5	28 mq	35 mq	€ 41,94
61	146	4	b.c.n.c.	-	-	-	-
61	146	5	b.c.n.c.	-	-	-	-
61	146	6	C/2	3	26 mq	26 mq	€ 40,28



L'area di sedime e pertinenziale del fabbricato, nonché i terreni circostanti, sono censiti al Catasto Terreni come qui di seguito:

Catasto Terreni - Comune di Castiglione del Lago:

foglio	particella	qualità	classe	sup. catastale	R.D.	R.A.
61	15	seminativo	3	Ha 0.13.80	€ 5,70	€ 6,06
61	124	seminativo arborato	3	Ha 0.93.00	€ 38,42	€ 38,42
61	144	seminativo	3	Ha 0.14.40	€ 5,95	€ 6,32
61	145	uliveto	2	Ha 0.20.80	€ 8,06	€ 5,37
61	146	ente urbano	-	Ha 0.17 80	-	-
TOTALE				Ha 1.59.80	€ 58,13	€ 56,17

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali attuali e la visura storica della particella n. 146, al Catasto Terreni (**All. n. 10 – visure catastali C.F. e C.T.**). Da quest'ultima si desume che la particella costituente corte di sedime e pertinenziale degli edifici era inizialmente identificata con il numero di mappa 196, con qualità "seminativo arborato", poi modificato in 146 per collegamento con il Catasto Fabbricati (ove agli edifici era già stato dall'inizio attribuito il numero di particella 146), con fusione della particella n. 197 e trasformazione in ente urbano, con variazione del 1/08/2001 pratica n. 11421.

L'intestazione catastale attuale delle porzioni immobiliari pignorate è conforme agli effettivi diritti di proprietà.

Il complesso immobiliare in oggetto comprende un edificio abitativo ed attiguo annesso, siti a ridosso della via pubblica (via Binami), inseriti in ampia area di terreno pertinenziale recintato, di forma irregolare allungata, entro cui si sviluppa un altro annesso ed una vasca natatoria, il tutto in disuso da lungo tempo, in stato di abbandono ed in precario o cattivo stato conservativo.

Il complesso si sviluppa in zona collinare, su pendice esposta a sud – sudovest, ad una altitudine compresa tra 330 e 350 m s.l.m. circa con pendenze generalmente poco



accentuate.

Riguardo all'**edificio principale**, nell'atto di provenienza si dichiara che è stato costruito prima del 1° settembre 1967; ciò trova conferma anche nelle foto aeree storiche. Infatti esso era presente e ben visibile, unitamente all'annesso posto nelle immediate vicinanze, nella foto del volo realizzato negli anni 1954-55, come riscontrabile nella porzione di foto sotto riportata.



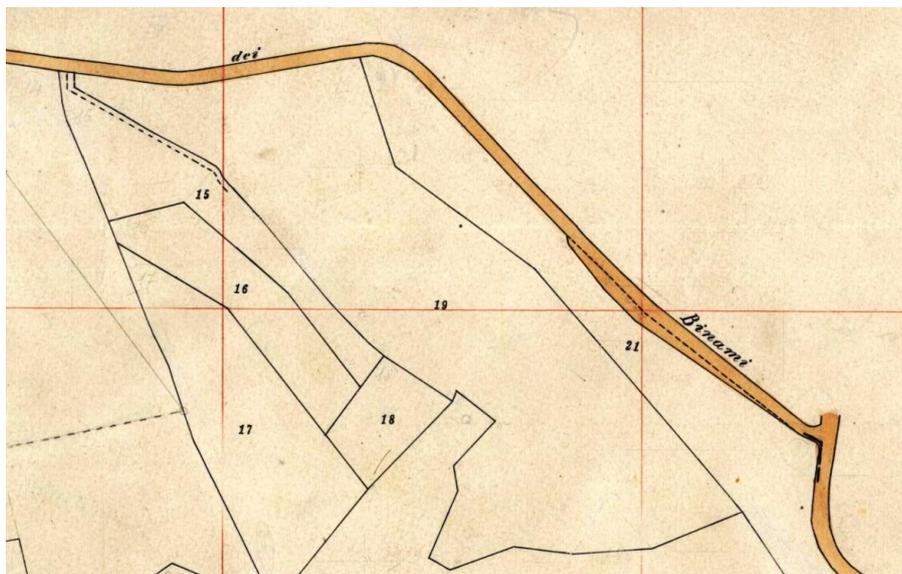
Dall'esame della foto si ricava anche che, all'epoca, l'area circostante gli edifici ed oggi corrispondente alla pertinenza recintata era praticamente quasi priva di soprassuolo arboreo, fatta eccezione per alcune piante d'alto fusto nell'intorno degli edifici ed alcune piante sparse (probabilmente ulivi) all'interno della attuale particella 145.

La costruzione dell'edificio non doveva comunque risalire a periodo molto antecedente quello del volo poiché esso non viene rilevato nel foglio di impianto del Catasto Terreni (il cui allestimento dovrebbe risalire agli anni '30-'40 del secolo scorso).

In corrispondenza degli edifici erano infatti presente, all'impianto, la particella n. 19, del



tutto priva di fabbricati, come rilevabile dall'estratto di foglio di mappa di impianto sotto riportato.



Dall'esame della foto aerea del 1977, sotto riportata, emerge che nel frattempo erano state poste a dimora le conifere (in prevalenza pini domestici), che tuttora vegetano nel settore sudest del parco.



Si rileva anche un addensarsi della vegetazione nella zona immediatamente circostante gli edifici; risultano quindi ben visibili i pini a filare posti nell'intorno dell'edificio abitativo, il



viale di lecci e la siepe perimetrale. Anche le querce che andranno a costituire l'attuale boschetto iniziano ad essere ben visibili. Per quanto è possibile verificare, non vi è nessuna traccia della vasca di raccolta delle acque o di altri manufatti od annessi nell'area oggi costituente la corte recintata del complesso.

Nella foto aerea dell'anno 1997 si nota una zona di colorazione più chiara in corrispondenza dell'annesso oggetto di sanatoria nell'anno 2003 (a seguito di domanda presentata nel 1995), a testimoniare la presenza.

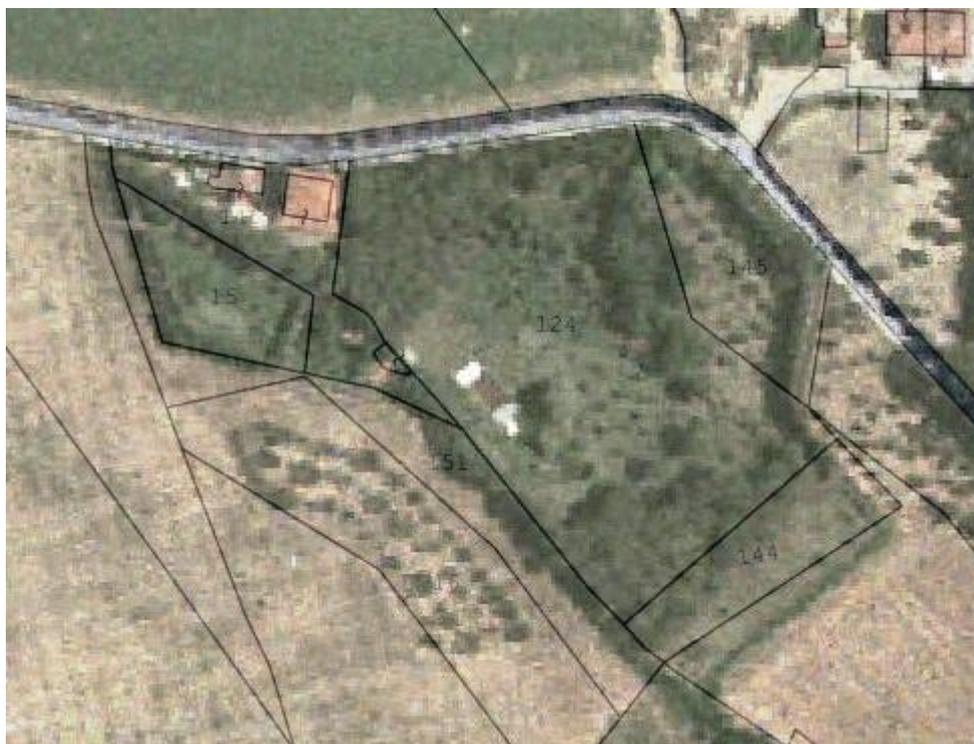


Per il resto, la porzione centrale del terreno posto a pertinenza degli edifici appare ancora quasi del tutto priva di vegetazione arborea. Da quanto appare, non vi sarebbe traccia della vasca di raccolta delle acque. Nella zona in corrispondenza della particella n. 145 sono ben visibili le chiome delle piante di ulivo, poste in filari.

Nella successiva foto aerea disponibile per la consultazione sul portale regionale WebGIS CTRonWeb (anno 2000) comincia ad essere visibile un manufatto nell'area in cui oggi è la vasca natatoria. Si nota infatti la presenza di un'area di forma rettangolare, di colorazione diversa, con due aree di colore più chiaro alle estremità. L'ingombro potrebbe essere



compatibile con quello della vasca di raccolta delle acque rappresentata nella tavola dello stato attuale con la pratica edilizia del giugno 2005.



Fin da tempo immemore - sicuramente antecedente al 1977 - si rileva una diversa posizione, in sconfinamento su proprietà di terzi, della siepe perimetrale e relativa recinzione in corrispondenza del lato sudest del compendio, lungo il confine tra le particelle 19 e 144.

Dato quindi sommariamente conto dell'evoluzione storica del compendio immobiliare, basata sull'esame delle foto aeree del periodo 1954 - 2000, si passa alla descrizione degli edifici, del soprassuolo e delle opere ivi esistenti.

Edificio abitativo:

Si tratta di edificio costruito negli anni '40-'50 del secolo scorso, con muratura in laterizi a vista, elevato su due piani fuori terra, con copertura a padiglione.

La posizione è molto ravvicinata e quasi in aderenza alla via pubblica, da cui lo separa solo il muretto perimetrale ed uno stretto passaggio pedonale pavimentato.



L'edificio ha un suo equilibrio architettonico, per la disposizione simmetrica delle aperture e per la presenza di una pregevole mensola sommitale, con accoltellato di mattoni e zampini sovrastanti, a sorreggere lo sporto di gronda. Al piano terra, sul lato rivolto verso il giardino (lato sud), si sviluppa un porticato, sorretto da colonne in mattoni a vista, realizzato probabilmente in epoca successiva rispetto al corpo principale; il portico versa in cattivo stato conservativo. Sui lati est ed ovest, sempre al piano terra, sono presenti delle coperture a mensola, continue od isolate, poste a protezione delle porte o portefinestre, parimenti in cattivo stato conservativo, anche per la scadente qualità strutturale.

Internamente si riconoscono: al piano terra un ampio salone, cucina, soggiorno, ingresso, due bagni con antibagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo sono quattro camere da letto, disimpegno e bagno. Da una delle camere da letto si accede ad ulteriore rampa di scale, che conduce al sottotetto, costituito da unico ampio locale di altezza utile talmente ridotta da non consentire, allo stato attuale, alcun utilizzo, anche per la presenza di elementi metallici installati a qualche centimetro dal pavimento, posti a rinforzo della struttura in epoca imprecisata. Si anticipa fin da ora che le ricerche eseguite mediante richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Castiglione del Lago non hanno fornito alcun riferimento o chiarimento in merito a detto intervento di consolidamento e rinforzo, pertanto l'epoca di esecuzione e le modalità restano ignote.

La copertura ha struttura in legno e laterizi, con manto di coppi, ed appare priva di qualsiasi tipo di impermeabilizzazione ed isolamento. In corrispondenza del piccolo disimpegno centrale, nell'unica zona che presenta altezza più rilevante, è installato un serbatoio per lo stoccaggio dell'acqua, probabilmente realizzato in cemento amianto.

Tornando al piano terra si notano caratteristiche strutturali diversificate nel senso che in corrispondenza della cucina è un pregevole solaio in travi lignei e laterizi; nel salotto il solaio è a volticine, con tinteggio di colore bianco; nel soggiorno il solaio è piano. La



pavimentazione è in cotto e corrisponde con ogni probabilità a quella originale dell'epoca di costruzione. Le pareti sono tinteggiate; ovunque, lungo il perimetro ed in corrispondenza delle murature portanti, si nota la presenza di evidenti e diffusi fenomeni di umidità per risalita capillare. La parete ove è l'angolo cottura è piastrellata, come anche i due bagni, completi di tutti gli accessori. Gli infissi sono in legno verniciato, con vetri all'inglese e portelloni o persiane esterne in legno verniciato. L'impianto di riscaldamento è a radiatori, alimentato in passato da caldaia di vetusta concezione, installata nell'annesso descritto successivamente.

Al primo piano, le quattro camere da letto presentano dotazioni e finiture del tutto simili a quelle dei locali del piano inferiore. Vi sono tracce di umidità per infiltrazione di acqua in più punti, soprattutto in corrispondenza degli angoli. Il bagno presenta dotazioni risalenti ad epoca antecedente rispetto a quelle dei due bagni del piano terra.

L'altezza interna utile dei locali è pari a m 3,10 per entrambi i piani.

In definitiva l'edificio, anche a causa del lungo abbandono ma probabilmente anche poiché interessato in passato da interventi non radicali e generalizzati, si presenta in precario stato conservativo, per cui si renderanno necessari interventi molto rilevanti per la ristrutturazione e l'adeguamento, non solo dal punto di vista impiantistico.

Non possono essere fornite inoltre, stante la estrema scarsità della documentazione presente negli archivi del Comune di Castiglione del Lago, informazioni circa tipologia, conformazione ed ubicazione delle linee di adduzione idrica ed elettrica e, soprattutto, degli impianti di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque bianche e nere.

A complemento descrittivo si rimanda alle foto scattate durante il sopralluogo.

Annesso grande:

La costruzione dell'edificio risale, almeno in prevalenza, alla stessa epoca di realizzazione del fabbricato abitativo. E' posto a ridosso della via pubblica e a fianco dell'edificio



principale, separato dallo stesso solo dallo spazio che consente il passaggio in corrispondenza del cancello carrabile principale.

Anche l'annesso presenta muratura di mattoni a vista e comprende un corpo centrale, con copertura rialzata a doppio spiovente, e due ali laterali, con copertura a falda singola; il tutto con manto di tegole.

Nel corpo centrale è ricavato un unico locale, uso garage o rimessa attrezzi, con apertura carrabile ed infisso in legno. Frontalmente è una tettoia di protezione, con struttura precaria.

Nell'ala est sono presenti due piccoli locali, con accesso indipendente dall'esterno, ad uso legnaia e centrale termica.

Sul lato ovest invece l'ala laterale si presenta più estesa e suddivisa internamente in quattro piccoli locali, adibiti in passato impropriamente anche all'uso abitativo, oggi in stato di fatiscenza, anche per il crollo parziale del solaio di controsoffittatura. In aderenza a quest'ultima è anche un piccolo manufatto, in laterizi a vista e con copertura a singola falda, contenente il forno a legna. A lato vi è anche una ulteriore struttura coperta, con telaio metallico e copertura precaria in canniccato, in cattivo stato conservativo e realizzata abusivamente.

L'altezza interna dei locali è variabile da un minimo di m 2,50 circa ad un massimo di m 4,0 circa in corrispondenza del colmo centrale.

Tutti i locali e le porzioni dell'annesso presentano dotazioni minimali, come ben visibile nelle fotografie allegate, come anche uno stato conservativo mediocre o cattivo, con presenza di infiltrazioni, dissesti e crollo localizzato del solaio di controsoffittatura.

Annesso piccolo:

Ubicato in posizione isolata, a circa 35 metri dagli altri edifici, più a sud ed a ridosso del confine di valle della proprietà, è formato da due corpi disetanei e disomogenei.

Quello più vetusto, di forma rettangolare, con struttura in blocchetti intonacati e copertura



a singolo spiovente in laterocemento, si presenta al grezzo ed era probabilmente adibito in passato a pollaio. L'altezza interna utile varia da un minimo di m 2 ad un massimo di m 2,70.

Più recentemente è stato realizzato, sui lati nord ed est, un ampliamento di forma irregolare, ad uso rimessa attrezzi, di qualità architettonica e strutturale assai scadente, che presenta evidenti segni di ammaloramento e dissesto, come visibile anche nelle fotografie allegate. La struttura è in metallo, con copertura e tamponatura in pannelli grecati od ondulati. L'altezza interna utile varia da un minimo di m 1,80 ad un massimo di m 2,40. In tutti i casi la pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti impianti.

Sul lato di valle è stata poi realizzata una struttura precaria, con telaio leggero metallico, copertura in lastra ondulata traslucida parzialmente crollata e protezione perimetrale in cannicciata, il tutto in cattivo stato conservativo.

Nelle immediate vicinanze di detto secondo annesso è altresì presente un'altra piccola struttura metallica (dimensioni 5 x 2,50 m circa), poggiante su platea di cemento, delimitata perimetralmente da porzioni di inferriata di recupero e cannicciata. La copertura è in ondolit a doppio spiovente. Si tratta di struttura realizzata senza titolo ed in cattivo stato conservativo.

Da ultimo si fa rilevare che, nell'intorno di queste strutture, si nota la presenza di sistemazioni, gradini e paratie realizzate con traversine ferroviarie di recupero, visibili anche in alcune delle fotografie allegate.

A complemento descrittivo si rimanda all'elaborato planimetrico ed alle planimetrie catastali (**All. n. 11 - elaborato planimetrico e planimetrie catastali**).

Piscina:

La piscina, realizzata a partire da una preesistente vasca di raccolta delle acque (stando a quanto dichiarato nella pratica edilizia) è costituita da una vasca rettangolare avente



dimensioni interne di m 14,50 x 7,50.

Essendo quasi piena di acqua stagnante in occasione dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la profondità, che si assume essere quella dichiarata negli elaborati progettuali, ai quali si rimanda.

Sul lato sudest, in posizione seminterrata ed in aderenza lungo il lato minore, si sviluppa un locale tecnico, avente dimensioni interne di m 7,45 x 2,30 ed altezza interna pari a m 2,20.

Il locale è al grezzo, con infissi in legno verniciato e vetro.

La piscina presenta perimetralmente una zona pavimentata, con piastrelle di colore chiaro da esterni. Si fa presente che il manufatto, pur ricadendo all'interno della particella n. 124 ed essendo stato interessato da una pratica edilizia, non risulta né inserito in mappa né accatastato.

Stante il lungo periodo di abbandono e l'invasione da parte della flora infestante, non è possibile rilevare, in questa come in altre zone della pertinenza esterna, quali e quante fossero le sistemazioni e le dotazioni impiantistiche (ad es. punti luce) presenti nel parco.

Si ipotizza comunque che si tratti di elementi ed impianti completamente da sostituire a causa del grave stato di ammaloramento.

Pertinenza esterna:

Il complesso immobiliare è caratterizzato dalla presenza di una vasta ed importante area di pertinenza, qualificabile come parco, che si estende per oltre 15.000 mq, con conformazione irregolare, inglobando gli edifici e confinando per un lungo tratto (circa 200 metri), sul lato nord, con via Binami e, per il resto con un appezzamento agricolo.

Le alberature e le sistemazioni presenti sono con ogni probabilità il risultato di interventi non organici ed eseguiti in più tempi, così che ne risulta oggi un insieme, oltre che in stato di abbandono, disomogeneo e privo di un disegno ordinato ed organizzato.



Occorre innanzitutto precisare che la pertinenza è interamente recintata, anche se con materiali di diversa tipologia e qualità. L'assetto migliore lo si riscontra lungo il fronte strada, ove è recinzione in paletti metallici e rete plastificata a maglia sciolta. Su questo lato la recinzione si interrompe in corrispondenza dei tre accessi carrabili, ove è la presenza di altrettanti cancelli a metallici a doppia anta. Quello posto più a valle, che si apre nello spazio compreso tra gli edifici, è quello di migliore fattura, corredato anche da cancello pedonale laterale; lo sorreggono due colonne in laterizi con sovrastanti elementi fittili a forma di pigna. Gli altri due cancelli, posti più a monte, sempre lungo il tracciato stradale ed entrambi carrabili, mostrano anche essi una fattura di un certo pregio, sono configurati parimenti a doppia anta metallica e sono sorretti in un caso da colonne in laterizi e nell'altro da colonnini metallici. Sugli altri lati la recinzione mostra materiali più eterogenei e non sempre di idonea qualità, non mancando materiali di recupero e tratti che versano in stato conservativo mediocre. Sul lato ovest, in corrispondenza della particella n. 15, vi è un altro cancello a doppia anta, con apertura molto ampia, con struttura metallica e rete a maglia sciolta. Il cancello versa in stato conservativo mediocre.

Quanto al soprassuolo, occorre innanzitutto precisare che si tratta di alberature e cespugli posti tutti a dimora dopo il 1955, per il fatto che nella foto aerea realizzata in quel periodo tutti i terreni appaiono privi di alberi, ad eccezione di alcuni esemplari posti a ridosso degli edifici e pochi altri ricadenti nella particella n. 145. La sostanziale modifica si nota invece già nella foto del 1977 ove è visibile la trama regolare dei pini, in alcuni settori della particella n. 124, nonché la presenza, ancora in forma di piccole piante, degli ulivi nella particella n. 145. E' altresì già ben visibile il tracciato del viale di lecci che si diparte dal cancello centrale sul lato nord. In sostanza, quindi, al 1977 era già strutturato l'assetto generale della pertinenza, come anche lo sconfinamento con siepe perimetrale a danno della attigua particella n. 19. In sostanza al 1977 erano presenti i pini, le querce e gli ulivi che



ancora oggi si rilevano. Ad un periodo molto successivo, invece, situabile alla fine degli anni '90 inizio anni 2000, risalgono le ulteriori sistemazioni, tra cui, si ipotizza, anche la realizzazione del laghetto-stagno in corrispondenza della particella n. 15.

Ciò premesso, ad oggi, pur con le difficoltà derivanti dal lungo periodo di abbandono e dalla scarsa accessibilità a vaste zone del parco, si può descrivere il seguente stato:

- la porzione immediatamente circostante agli edifici si presenta quasi pianeggiante, sistemata a piazzale, con filare di pini e siepi perimetrali;
- spostandosi in direzione est, quindi all'interno della particella n. 124, si incontra l'inizio del viale di lecci, che conduce fino al secondo cancello. A lato del viale si sviluppa una zona arborata e cespugliata, con pini domestici, pini d'Aleppo, cipressi, nonché abnorme sviluppo di flora di sottobosco, con filliree, viburni, allori;
- spostandosi dagli edifici verso ovest - sudovest, si scende verso una zona posta a quota più bassa, entro cui è ricavato anche uno stagno, con vegetazione di canne palustri, forse utilizzato in passato per la fitodepurazione. Al di sopra dello stagno si sviluppa una densa cortina arbustiva, con cespugli di melograno. Il tutto in stato di grave abbandono;
- ad est di detta zona si sviluppa quella circostante l'annesso piccolo, sovrastata anche dal passaggio dei cavi della linea aerea elettrica;
- la zona a pineta, con infestazione arbustiva e con sparuta presenza di cedri e cipressi di Leyland, generalmente in stato di deperienza, si estende anche in tutto il settore sud della particella n. 124, circondando l'area pianeggiante in cui è ricavata la piscina. Restano poche ed ammalorate tracce di sistemazioni quali vialetti, panchine, punti di illuminazione, il tutto ormai soffocato dallo sviluppo incontrollato della vegetazione arbustiva;
- la zona distale, corrispondente alla particella n. 144, presenta vegetazione più rada; in questa zona si ravvisa la presenza dello sconfinamento, che comunque andrà controllato



e verificato mediante rilievo topografico di dettaglio;

- in corrispondenza della particella n. 145, oltre alla imponente siepe perimetrale di cipressi, vegeta un piccolo uliveto, in mediocre stato vegetativo, a causa dell'incuria;
- uliveto e pineta sono inoltre separati da una zona centrale configurabile come boschetto di querce, sviluppatasi in modo naturale, a formare un'area di densa vegetazione.

Tutt'intorno all'area, in corrispondenza della recinzione, è generalmente presente un filare di cipressi, sviluppatasi in altezza senza alcun controllo, dei quali in molti casi occorrerà controllare lo stato vegetativo e la stabilità.

Quanto al resto del soprassuolo, numerose piante appaiono già morte o seccaginose e molti pini risultano gravemente instabili (quando non già crollate), con evidenti inclinazioni dei tronchi e/o sollevamento del terreno intorno ai tronchi ed ai colletti. Dunque, in futuro, si renderà necessario un oneroso ed esteso intervento di dirado, potatura e sostituzione di piante.

Dall'esterno e dal lato di valle l'area posta a pertinenza degli edifici appare come zona rialzata, con densa vegetazione che tende ad espandersi anche all'esterno; in alcune aree vi è sviluppo invasivo di gelso del Texas o moro degli Osagi (*Maclura pomifera*).

Da ultimo si segnala che il parco è attraversato trasversalmente da un elettrodotto aereo,

che passa proprio al di sopra dell'annesso piccolo, come indicato nella foto aerea riportata a lato (con doppio tratto colore blu);



nel parco insiste anche una palificazione con cavo telefonico, con sostegni in cattivo stato, in parte a rischio crollo.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico allegato.

Per il calcolo delle consistenze delle porzioni edificate si è fatto riferimento prioritariamente ai rilievi sul posto, confrontando i dati anche con gli elaborati progettuali.

Riguardo alle **consistenze** si utilizza la superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 35 % di logge e porticati.

Al fine di rendere omogenee per la stima le superfici rilevate, inoltre, si ritiene opportuno applicare ulteriori coefficienti, che tengono conto della destinazione, delle caratteristiche, della fruibilità ed effettivo valore commerciale delle porzioni predette; in particolare, per gli annessi, occorre innanzitutto considerare che si tratta di superfici non abitative e poi inoltre tenere conto delle caratteristiche strutturali e costruttive, in riferimento a quelle dell'edificio principale. Tutto ciò considerato, per l'annesso più grande, posto nelle immediate vicinanze dell'edificio principale e perciò caratterizzato da spiccata fruibilità e versatilità, si intende utilizzare un coefficiente di ragguaglio pari a 0,4, dovendo tenere conto anche del precario stato conservativo e dei problemi strutturali, mentre per l'altro annesso, di qualità architettonica e strutturale scadenti, si adotta un coefficiente pari a 0,25 o 0,20, in considerazione della tipologia e materiali costruttivi.

Si precisa inoltre che non verrà presa in considerazione, in via autonoma, la superficie



destinata a soffitto, a motivo del fatto che è caratterizzata da altezza interna utile oltremodo ridotta, che è di difficile accessibilità nonché parzialmente occupata dai tiranti apposti in occasione di intervento di consolidamento effettuato in passato, in periodo imprecisato.

Rimane da considerare il "peso" da dare alla vasca natatoria e l'incidenza da attribuire alla vasta ed articolata area pertinenziale, già destinata a parco, ma oggi in stato di totale abbandono.

Riguardo alla prima, tenuto conto del deplorabile stato di conservazione e delle incertezze lasciate aperte dagli atti forniti dal Comune di Castiglione del Lago, si ritiene opportuno non formulare un valore autonomo, inglobandolo invece in quello attribuito al parco.

Riguardo a quest'ultimo, nel caso dei giardini e delle pertinenze esterne ad uso esclusivo, la pratica estimativa prevede, secondo i casi, modalità diversificate di ponderazione delle relative superfici.

Nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia si indica, quale criterio, la ponderazione al 10 % delle stesse, nel limite massimo del 30 % della superficie coperta abitabile.

Nel caso in oggetto, la superficie del parco risulta straordinariamente rilevante, se confrontata con quella effettiva di calpestio delle porzioni edificate nonché con il loro pregio immobiliare, dunque l'applicazione di tale criterio potrebbe portare a conclusioni estimative distorte, attribuendo al parco un valore di stima di certo non in linea con il mercato, poiché sottodimensionato.

Altro criterio viene fornito dal manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le "*pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*" pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, ponderando invece l'eccedenza al 2 %, senza limite alcuno.

Nella pratica corrente adottata dagli Agenti Immobiliari si è soliti utilizzare, salvo casi



particolari, un ulteriore criterio in base al quale si applica la ponderazione al 10 % solo per una superficie di mq 25, utilizzando poi il coefficiente del 2% per la parte eccedente.

Questa ultima impostazione, con l'applicazione di ulteriori criteri illustrati più avanti, porta ad un più rilevante ridimensionamento, rispetto alla seconda via, della superficie delle pertinenze scoperte ai fini della stima e, per le caratteristiche dei beni oggetto di stima, appare allo scrivente la più pertinente al caso affidato.

Inoltre, per una migliore attinenza al caso di cui ci si occupa, si ritiene corretto formulare un giudizio di stima autonomo, che tiene conto prioritariamente della natura del terreno e non della connessione e sinergia con gli edifici, per alcune porzioni perimetrali della pertinenza, che intrattengono un rapporto più blando con il complesso edificato.

Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze:

Edificio abitativo - particella n. 146 subalterno 2/parte

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
locali abitativi del piano terra	138,60 mq	1	138,60 mq
portico al piano terra	44,0 mq	0,35	15,40 mq
locali abitativi del piano primo	138,60 mq	1	138,60 mq
Totale			292,60 mq

Annesso "grande" - particella n. 146 subalterni 2/parte, 3, 4

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
legnaia e locale impianti	18,40 mq	0,4	7,36 mq
garage	34,70 mq	0,4	13,88 mq
altri locali, con forno a legna in aderenza	39,24 mq	0,4	15,70 mq
Totale			36,94 mq



Annesso "piccolo" - particella n. 146 subalterni 2/parte, 6

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
locale ex pollaio	14,50 mq	0,25	3,62 mq
altro spazio coperto, sul retro ed a lato, uso deposito	23,63 mq	0,20	4,73 mq
Totale			8,35 mq

Vasca natatoria:

Si tiene conto del fatto che lo specchio d'acqua ha dimensioni di m 14,50 x 7,50 circa, quindi occupa un'area di mq 108,75, cui si aggiunge la superficie coperta del locale tecnico, realizzato in zona seminterrata, che ha un ingombro pari a m 7,50 x 2,30 e quindi un'area di mq 17,25. Detto ciò, dato atto del pessimo stato conservativo in cui l'opera versa, si ritiene opportuno e prudente inglobare il valore della stessa in quello attribuito alla superficie destinata a parco.

Parco:

Riguardo ad esso, si può suddividere in zone omogenee per natura e destinazione, utilizzando un approccio diversificato ai fini della stima in base al livello di interconnessione che esse mantengono con gli edifici che vi insistono.

In altre parole: si ritiene che alcune delle porzioni della vasta superficie recintata circostante gli edifici abbiano una valenza decisamente ridotta quali pertinenze della abitazione. Si fa ad esempio riferimento all'area in passato coltivata ad uliveto o quella, attigua, con boschetto di querce. Stessa cosa dicasi per la pineta posta distalmente rispetto agli edifici, tra l'altro caratterizzata dalla diffusa presenza di piante instabili o già cadute. In questo caso si tratta di aree potenzialmente separabili dal resto del compendio senza che insorgano rilevanti deprezzamenti a carico dei beni residui; in poche parole dette porzioni hanno un loro valore intrinseco ed una certa autonomia funzionale e non si ravvisa uno



spiccato rapporto di complementarietà con il complesso edificato. Si ritiene pertanto opportuno stimarle quali porzioni di terreni con soprassuolo di ulivi o di piante forestali ed ornamentali.

Il resto del compendio recintato, invece, che si sviluppa a ridosso degli edifici nonché in direzione sud-est, inglobando anche l'area circostante la piscina e l'annesso posto nelle immediate vicinanze, svolge a tutti gli effetti una funzione complementare e sinergica con gli edifici e pertanto va stimato in correlazione con gli stessi.

Dunque in definitiva, considerata la superficie scoperta da stimare estesa su complessivi mq 15.000 circa (avendo comunque escluso quella di sedime e stretta pertinenza degli edifici e manufatti, il cui valore è inglobato in quello attribuito alle porzioni edificate), si procede con le ulteriori elaborazioni qui sotto riportate:

descrizione	superficie effettiva	coeff.	Scv
parco (quota fino a 25 mq)	25 mq	0,1	2,5 mq
parco (quota eccedente)	6.975 mq	0,02	139,50 mq
uliveto e zona perimetrale	1.800 mq	si attribuisce un valore di stima autonomo	
area con boschetto di querce	2.200 mq	si attribuisce un valore di stima autonomo	
pineta	4.000 mq	si attribuisce un valore di stima autonomo	
Totale	15.000 mq		142,0 mq

Dunque, ai fini delle successive considerazioni estimative, si considerano, per gli edifici, la superficie commerciale vendibile come sopra determinata e per i terreni le consistenze già precedentemente indicate, per tipologie omogenee.



3) VERIFICHE URBANISTICHE:

Terreni:

La consultazione degli elaborati del P.R.G. comunale vigente ha permesso di verificare che tutti i terreni oggetto di stima ricadono in zona agricola, non si ravvisa, almeno sulla base della consultazione degli elaborati presenti nel sito del Comune, la presenza di vincoli.

In ogni caso si provvederà a chiedere il rilascio del C.D.U. in occasione degli esperimenti di vendita, così da averlo in corso di validità (il C.D.U. ha validità fino ad un anno dal rilascio).

Si può aggiungere che l'edificio principale risulta censito nell'elenco dei beni sparsi costituenti beni immobili di interesse storico architettonico e culturale; esso è identificato con il n. 116 ed è corredato da scheda descrittiva, anche se vi corrisponde il vecchio numero di particella 196, oggi invece corrispondente al n. 146 (**All. n. 12 - estratto P.R.G. e scheda descrittiva edificio censito**).

Fabbricati:

Nell'atto di provenienza si dichiara che la costruzione dei fabbricati è iniziata in epoca antecedente il 1° settembre 1967.

In periodo di poco successivo all'acquisto, inoltre, il Sig. ~~Angelo Cazzini~~, con comunicazione prot. 13187 del 16/10/1987, chiese l'autorizzazione a sostituire una parte del manto di tetto, poiché deteriorata. Il Comune di Castiglione del Lago rilasciò la autorizzazione in data 27/10/1987, a condizione che non venisse minimamente alterata la volumetria e l'aspetto estetico del fabbricato e che venisse utilizzato materiale analogo a quello esistente, con recupero di tegole e/o coppi ancora in buono stato.

In data 3/12/2003 è stato poi rilasciato ai Sigg. ~~Cazzini Angelo e Schulz Magdalene~~ il **Permesso di Costruire in sanatoria prot. 36974 – Pratica di condono n. 68** riguardante la realizzazione di due annessi pertinenziali ad edificio di civile abitazione, ad uso forno e



rimessa attrezzi. Il permesso rilasciato conteneva la condizione che *“per le opere non in muratura dovrà essere presentato progetto di recupero in muratura”*.

Nel frattempo, in data 6/03/2003, era stata acquisita dal Comune di Castiglione del Lago la **D.I.A. prot. n. 7309** riguardante opere da eseguire in aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie (punto n. 7, 60° comma dell'art. 2 della LK. 662/1996 e lett. a) del 6° comma dell'art. 1 della L. 443/2001, alla lettera d)); nella relazione tecnica si fa presente che la denuncia di inizio attività riguarda la trasformazione della vasca di raccolta acqua in piscina. Nella stessa relazione si fa riferimento ad una **D.I.A. prot. 14798 del 24/07/1995** presentata per la realizzazione di detta vasca di raccolta acqua. Il Comune di Castiglione del Lago, tuttavia, non ha fornito nessun riscontro o documentazione in merito a detta denuncia di inizio attività.

Infine in data 1/06/2005 è stata depositata dai Sig.ri Smith Darren Christopher e Smith Lee Nicholas la **Denuncia di Inizio Attività** acquisita al prot. 18103 riguardante la *“realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo, che non comportano nuove volumetrie urbanistiche”*. Nello specifico la pratica edilizia riguarda di nuovo la trasformazione di una vasca di raccolta acqua in piscina. Nella relazione tecnica il Geom. Stefano Magionesi, incaricato dai proprietari, indica che i lavori consistono solo nella risagomatura e sistemazione del piano fondale, nella posa in opera di telo in PVC di rivestimento interno, le realizzazione della presa di fondo e skimmer, l'alloggiamento dei filtri nel locale seminterrato esistente. Oltre a ciò sono previste piccole sistemazioni nelle zone perimetrali. Il tecnico afferma che *“Gli immobili oggetto dell'intervento sono una vasca di raccolta dell'acqua piovana ed un locale seminterrato annesso, realizzati con precedente atto autorizzativo”* facendo evidentemente riferimento alle due D.I.A. già sopra citate.



A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Castiglione del Lago (**All. n. 13 - fascicoli edilizi**).

In riferimento alla verifica della conformità edilizia e catastale, dal confronto tra stato attuale, planimetrie catastali ed ultimo stato autorizzato, emerge quanto segue:

- riguardo all'edificio principale ed all'annesso grande: non vi è alcuna traccia, tra la documentazione fornita dal Comune di Castiglione del Lago, di pratiche edilizie che diano illustrazione della conformazione e distribuzione interna dei vani. Come detto l'unico riferimento è costituito da una richiesta di sostituzione di parte del manto di copertura dell'edificio principale risalente al 1987, cui è allegata solo una foto scattata dall'esterno. Dunque trattandosi di edifici la cui costruzione risale ad epoca antecedente l'anno 1967, l'unico confronto possibile è quello con le planimetrie catastali, rispetto alle quali emerge una sostanziale conformità, fatta eccezione della avvenuta realizzazione di un secondo servizio igienico al piano terra dell'edificio principale e della diversa disposizione e conformazione di alcune aperture nell'annesso grande, oltre all'utilizzo improprio di alcuni vani di quest'ultimo;
- riguardo all'annesso piccolo: si nota sostanziale conformità rispetto al titolo abilitativo in sanatoria;
- sono presenti nel parco piccoli annessi e manufatti realizzati senza titolo abilitativo, per i quali occorre prevedere la demolizione, con rimessa in pristino e smaltimento a rifiuto dei materiali utilizzati per la loro realizzazione. Del costo di tali incombenzi si è tenuto conto nella formulazione del giudizio di stima.

4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare il complesso immobiliare pignorato per destinarlo alla vendita giudiziaria, si



procederà alla stima utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato degli edifici abitativi unifamiliari e delle relative porzioni accessorie site nel comprensorio in cui ricadono i beni in oggetto, ovvero il territorio del Comune di Castiglione del Lago che affaccia verso la Toscana, nei dintorni delle Frazioni Porto, Gioiella, Pozzuolo e Guidonami.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile.

Un primo supporto e riferimento è fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto (territorio extraurbano - zone agricole del Comune di Castiglione del Lago) e per il primo semestre 2024, indica valori di mercato oscillanti da un minimo di €/mq 690,00 ad un massimo di €/mq 900,00 per abitazioni civili, in stato conservativo "*normale*". Si tratta ovviamente di valori riferiti specificatamente alle porzioni abitative facenti parte di edifici plurifamiliari.

Poi, l'esame delle compravendite esteso all'ultimo triennio ed a tutti gli edifici abitativi ricadenti nel foglio catastale n. 61 e nei fogli catastali limitrofi, entro il confine regionale, non ha dato risultati soddisfacenti.

E' stata rilevata la presenza di due soli atti "utili", riguardanti porzioni di edificio ex colonico, in posizione panoramica, da ristrutturare, oggetto degli atti trascritti ai n. 9728 e 9730 del 18/05/2021 (edificio al foglio n. 62, particelle n. 678 e 679), per il quale si registra un prezzo unitario oscillante tra €/mq 195,00 ed €/mq 220,00 circa.

Si tratta di prezzi che tengono conto della potenzialità di recupero, poiché riguardanti edifici completamente da ristrutturare, probabilmente in stato di inutilizzo da lunghi anni; dunque viene valutata più che altro la volumetria esistente, nel contesto di un certo pregio



in cui si trova; tale valore può essere ritenuto al più pertinente solo per fabbricati interamente da ristrutturare (ad esempio l'annesso grande).

Vi sono poi le informazioni acquisite dai professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché dagli avvisi di vendita consultabili in rete.

A tal proposito si segnalano le seguenti tipologie di beni disponibili sul mercato:

- ville od edifici unifamiliari, di caratteristiche e dotazioni diversificate, nel comprensorio in oggetto, con pertinenze di varia estensione e configurazione. Gli importi unitari richiesti variano da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00, dipendendo il livello della richiesta ovviamente dallo stato conservativo ma anche dalla consistenza, nel senso che all'aumentare della consistenza (sia dell'edificio che delle pertinenze coperte e scoperte) generalmente diminuisce l'importo unitario richiesto. Inoltre, considerando la prevedibile riduzione in fase di contrattazione per la compravendita, si potrebbero originare prezzi oscillanti tra un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 circa.

Nel caso in oggetto ci si trova di fronte ad un complesso edificato di dimensioni ordinarie; ciò che invece risulta un po' fuori dall'ordinario è l'estensione della pertinenza posta a corredo degli edifici.

Il complesso si presta facilmente ed ordinariamente a divenire una residenza unifamiliare (spiccatamente una residenza estiva) oppure, altrettanto agevolmente, a divenire struttura ricettiva, anche se di capienza e potenzialità ridotta, stante anche la difficoltà di riconvertire gli annessi. Permane l'esistenza delle potenzialità di ampliamento concesse dalla normativa regionale per gli edifici abitativi in zona agricola, anche se, nel caso specifico, essi non potranno essere realizzati in aderenza all'edificio esistente (si veda a tal proposito la scheda descrittiva dell'edificio da PRG).

Si tratta in ogni caso di un complesso di non difficile commerciabilità, connotato da



indubbi elementi di pregio e da una certa potenzialità di sviluppo e versatilità di utilizzo.

Volendo riepilogare elementi positivi e negativi, si può dire che, quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima, si evidenziano:

- ubicazione in comprensorio di discreto interesse, per la vicinanza alla Toscana e comunque per la presenza di un contesto paesaggistico pregevole, caratterizzato peraltro da collegamenti viari favorevoli;
- possibile sinergia tra edificio, area pertinenziale e dotazioni in essa presenti (piscina, alberature, sistemazioni, ecc.).

Quanto invece alle caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- stato conservativo generale mediocre o cattivo, con presenza di dotazioni e finiture datate, se non obsolete e quindi necessità di porre in atto interventi estesi ed onerosi, su tutti gli edifici e manufatti;
- presenza di manufatti abusivi, da demolire;
- pessimo stato manutentivo della pertinenza costituente il parco, a causa del lungo abbandono ed a causa delle problematiche del soprassuolo, quanto a vigore e stabilità delle alberature; anche in questo caso di imporrà l'esecuzione di interventi importanti per onerosità ed estensione;
- ubicazione dei due edifici principali molto a ridosso della via pubblica;
- presenza di servitù di elettrodotto su linea aerea, che taglia trasversalmente il parco e sovrasta l'area in cui insiste l'annesso piccolo.

Tutto ciò rilevato e premesso, è evidente che vi è pesante incidenza degli aspetti negativi, non affatto controbilanciata dagli aspetti positivi, che spinge ad adottare valori unitari molto cautelativi.



Si ribadisce che l'indagine di mercato, svolta in varie direzioni, ha permesso di rilevare che i prezzi che si registrano per fabbricati prontamente utilizzabili, unifamiliari e con attitudine a svolgere anche funzioni ricettive, si attestano nel range tra €/mq 950,00 ed €/mq 1.300,00.

E' di tutta evidenza che, nel caso in oggetto, occorre adottare valori unitari posti al di sotto dei minimi registrati per gli edifici unifamiliari in condizioni ordinarie o buone, data la rilevante estensione della pertinenza scoperta (con gli onerosi interventi che presuppone) ed il cattivo stato conservativo e manutentivo di tutti gli edifici.

Si ritiene pertanto opportuno adottare un valore unitario pari ad €/mq 850,00, che peraltro si situa nella fascia alta del range di oscillazione indicato dal listino OMI per le abitazioni civili. Tale valore unitario viene applicato alla Scv precedentemente determinata.

Riguardo infine alle porzioni di parco che si ritiene opportuno stimare separatamente, considerando prioritariamente la loro natura di uliveto, boschetto e pineta, si può fare riferimento al quadro d'insieme dei valori agricoli elaborato annualmente dalla Commissione Espropri regionale (il più recente è stato pubblicato su BUR n. 7 del 7/02/2024) utilizzando, anche tenuto conto della ridotta superficie che caratterizza ciascuna tipologia, per l'uliveto l'importo unitario di €/mq 2,40, per il boschetto l'importo unitario di €/mq 1,60 (colture arboree legnose specializzate) e per la pineta €/mq 0,40 (altri cedui e boschi alti).

La stima si concretizza come qui di seguito:

descrizione	Scv	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
edificio abitativo: locali del piano terra	138,60 mq	€ 850,00	€ 117.810,00
edificio abitativo: portico al piano terra	15,40 mq	€ 850,00	€ 13.090,00
edificio abitativo: locali del piano primo	138,60 mq	€ 850,00	€ 117.810,00



annesso grande: legnaia e locale impianti	7,36 mq	€ 850,00	€ 6.256,00
annesso grande: porzione uso garage	13,88 mq	€ 850,00	€ 11.798,00
annesso grande: altri locali, con forno a legna	15,70 mq	€ 850,00	€ 13.345,00
annesso piccolo: locale ex pollaio	3,62 mq	€ 850,00	€ 3.077,00
annesso piccolo: deposito sul retro	4,73 mq	€ 850,00	€ 4.020,50
parco (quota fino a 25 mq)	2,50 mq	€ 850,00	€ 2.125,00
parco (quota eccedente)	139,50 mq	€ 850,00	€ 118.575,00
uliveto	1.800 mq	€ 2,40	€ 4.320,00
area con boschetto di querce	2.200 mq	€ 1,60	€ 3.520,00
pineta	4.000 mq	€ 0,40	€ 1.600,00
TOTALE			€ 417.346,50

In definitiva il valore complessivo di stima dei diritti di piena proprietà per l'intero del complesso immobiliare oggetto di pignoramento è risultato pari ad € 417.346,50, valore che, ai fini della vendita giudiziaria, può essere arrotondato ad € 417.000,00

5) BANDO DI VENDITA:

Occorre tenere conto che:

- Il compendio si distribuisce intorno ad un edificio abitativo e relativi annessi, svolgendo il ruolo di area pertinenziale sistemata a parco, interamente recintata e dotata di vari accessi carrabili.
- Nel compendio stesso tutta l'area scoperta, per sua distribuzione, caratteristiche e sistemazione, costituisce di fatto un elemento altamente qualificante e posto a corredo ed in sinergia con gli edifici, consentendo così di incrementarne sensibilmente la appetibilità e futura funzionalità.
- L'edificio presenta dimensioni ordinarie e comunque non appare idoneo ad essere



suddiviso in porzioni da poter rendere autonome, comprendendo una zona giorno al piano terra e relative camere da letto al piano primo.

- Non appare conveniente né consigliabile la separazione, per la vendita autonoma, degli annessi né di parte della superficie dei terreni posti intorno all'edificio, sia perché lo smembramento stesso potrebbe determinare una minore appetibilità dell'edificio, sia perché trattasi di terreni destinati a parco e pertinenza arborata, che hanno perso irreversibilmente qualsiasi attitudine per l'uso agricolo in senso stretto.

Ciò premesso, in definitiva si procede con la formazione un unico lotto, da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Lotto Unico (art. 106/1078 C.C.), spettanti a Smith Thomas Christopher, nato a Hambury (Gran Bretagna) e a Nicola Maria Maria COSTANTINELLI, per i diritti di 1/2 a Smith Thomas, nato a Hambury (Gran Bretagna) il 01/06/1978 C.C. e a Nicola Maria Maria COSTANTINELLI per i diritti di 1/2, su complesso immobiliare formato da edificio unifamiliare, annessi ed ampia area pertinenziale circostante, il tutto sito in Comune di Castiglione del Lago, Località Gioiella, via Binami n. 1, censito al C.F. di detto Comune al Foglio n. 61 particella n. 146 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, superficie catastale 364 mq, rendita € 852,15; particella n. 146 subalterno 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 41,94; particella n. 146 subalterno 4, bene comune non censibile; particella n. 146 subalterno 5, bene comune non censibile; particella n. 146 subalterno 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 40,28; al Catasto Terreni l'area di sedime e posta a pertinenza degli edifici è censita al Foglio n. 61 particella n. 15, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.13.80; particella n. 124, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.93.00; particella n. 144,



qualità catastale seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.14.40; particella n. 145, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.20.80; particella n. 146, qualità ente urbano, superficie catastale Ha 0.17.80, così per una superficie catastale complessiva, dell'area, tra coperto e scoperto, pari ad Ha 1.59.80. Trattasi di compendio immobiliare a destinazione abitativa, posto in zona collinare inserita in pregevole contesto, nelle vicinanze del lago di Montepulciano ed a poca distanza dal confine con la Regione Toscana, ove si alternano seminativi, uliveti e piccole zone boscate. Il fabbricato principale è stato edificato tra gli anni '40 e '50 del secolo scorso e non è privo di elementi di interesse architettonico, pur trovandosi in condizioni di abbandono e degrado non solo a carico di impianti e finiture; gli annessi, parimenti in stato di completo abbandono, necessitano di radicali interventi di ristrutturazione e consolidamento; vi è una piscina anche essa in stato di completo abbandono e degrado; vi sono alcune piccole difformità e presenza di manufatti abusivi, da rimuovere riportando in pristino le aree; l'ampia area pertinenziale, interamente recintata e dotata di quattro accessi carrabile, si mostra bisognosa di radicali ed importanti interventi sul soprassuolo arboreo, interessato localmente da fenomeni di perdita di stabilità e deperienza; i beni sono attualmente inutilizzati ed oggetto di custodia giudiziaria; a confine con: via pubblica, Galeotti Francesco e Galeotti Stefano, Giulietti Paolo, s.a.

Valore: € 417.000,00

6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si segnala ancora una volta la necessità di verificare la rilevanza e gli effetti, sulla possibilità di procedere con la vendita giudiziaria, delle trascrizioni n. 8.229/2010 e



8.230/2010, relative a sentenze dichiarati di fallimento emesse da un Tribunale inglese, e soprattutto quelli della trascrizione n. 17.329/2010 relativa ad una ordinanza di sequestro conservativo, anche essa relativa a procedura fallimentare dichiarata in Gran Bretagna.

Riguardo al precario stato conservativo ed alla presenza di lievi difformità edilizie e catastali nonché incertezze sull'esatta posizione dei confini limitatamente ad alcuni tratti degli stessi, si rimanda a quanto riportato ed illustrato in precedenza.

Si allega infine attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo lettera raccomandata ai debitori eseguiti ed a mezzo pec al Legale del creditore procedente **(All. n. 14 - attestazioni avvenuto invio)**.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 18/10/2024

Allegati citati nel testo n. 14

e servizio fotografico illustrativo

perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

