

All'Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Del Tribunale di Arezzo

Riferimento : Esecuzione Immobiliare Ruolo Gen. 302 / 2015

Oggetto : Elaborato Peritale e di Stima

Io sottoscritto geom. Massimo Alfani con studio in Arezzo , Viale Michelangelo 100/2 , a seguito di incarico ricevuto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 22/12/2017, dopo aver verificata la documentazione allegata al fascicolo , fatto vari sopralluoghi ai beni oggetto di pignoramento in località Faellina , gli accertamenti in più volte al Comune di Castelfranco , il certificato di destinazione urbanistica dei terreni al Comune di Castelfranco – Piandiscò , le visure catastali e ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo , acquisito l'atto di provenienza , redigo la seguente perizia riguardante i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare rispondendo ai quesiti posti dal Giudice.

- 1) La documentazione allegata al fascicolo è completa in quanto è presente il certificato notarile attestante l'indagine ipo-catastale ventennale.
Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento in base all'atto di provenienza ed i precedenti contratti le cui trascrizioni sono riportate nel medesimo atto .
- 2) Ho provveduto ad acquisire le planimetrie dei vari immobili depositate in catasto , le planimetrie allegate agli ultimi progetti approvati presso il Comune di Castelfranco ed il titolo di provenienza presso il notaio di Firenze che l'ha stipulato.
- 3) Elenco le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, del 18/9/2006 iscritta al reg. part. 3849 e reg. gen. 19808 il 30/9/2006.



- Iscrizione di ipoteca legale derivante da ruolo , iscritta al reg. part. 788, reg. gen.6650 il 21/5/20015.
- Trascrizione di atto giudiziario per pignoramento di immobili , trascritta al reg. part. 10458 , reg. gen. 10458 , il 3/11/2015.

4) Non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

5) Non ho rilevata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

6) Non vi sono vincoli od oneri all'infuori delle iscrizioni e trascrizioni menzionate.

Vi sono invece delle difformità urbanistiche – catastali che sono oggetto di più ampia descrizione nei paragrafi successivi. Comunque le difformità delle planimetrie catastali sono state regolarizzate , quelle urbanistiche , descritte in perizia , saranno a carico dell'acquirente.

7) Gli immobili pignorati sono composti da 17 unità immobiliari che comunque costituiscono un unico lotto . Non è conveniente dividerlo in più lotti in quanto si tratta di un complesso residenziale turistico con parti comuni come locale di aggregazione, campo da tennis, piscina , piazzali per il posteggio . Vi sono poi delle peculiarità che lo rendono adatto solo al turismo e non alla residenza quali la distanza dai centri abitati, la strada per arrivarvi disagiata , in cattive condizioni e tortuosa ; infine la breve strada che dal centro di aggregazione ed impianti sportivi porta alle abitazioni che è fortemente ripida, percorribile solo a piedi o con mezzi particolari , cingolati o alcuni tipi a trazione integrale . Inoltre tutto il complesso è in pessime condizioni di manutenzione , le erbe e gli arbusti sono cresciuti danneggiando ,assieme alle intemperie , le strade , i piazzali, gli impianti sportivi condominiali , gli edifici stessi ,i vialetti di accesso sono appena percorribili ,i resedi e le terrazze dissestati .Danni che possono essere riparati da chi prende l'intero complesso , invece difficilmente eliminabili dai singoli proprietari , che magari anche assieme, non hanno l'intera proprietà.

A questo proposito va messo in evidenza il fatto che il pignoramento ha seguito i beni ipotecati per il mutuo non comprendendo tutto il complesso immobiliare . Infatti sono esclusi dal pignoramento e quindi dalla vendita :



il primo tratto della strada di accesso al complesso;
un fabbricato composto da tre unità abitative con il suo resede al centro della proprietà , costruito successivamente all'accensione del mutuo;
tutti i terreni limitrofi che circondano il complesso , compresi quelli dove sono due campi da tennis, dei posteggi e, un tratto di strada interna di collegamento tra i fabbricati, parte del resede condominiale.

Entrando nello specifico della descrizione , il complesso è posto nel Comune di Castelfranco-Piandiscò , località Faellina e composto dai seguenti fabbricati :

- Fabbricato denominato “ Club House” negli elaborati presentati in Comune ed al Catasto ad uso deposito ma con caratteristiche da fungere da locale di aggregazione , composto da ampio vano ed uno più piccolo, nel quale sono state montate due pareti in legno facilmente rimovibili , oltre a porticato e resede di terreno esclusivo. E' costruito e rifinito con materiali grezzi tipici dei luoghi ed è in cattivo stato di manutenzione.

Ha superficie commerciale di mq. 145,00, il tetto a capanna con altezza media di ml. 3,00 ; il porticato è di mq. 25,00.

Censito al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco – Piandiscò , Sezione A , Foglio 21 , Particella 10 , Categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza mq. 128 , Rendita 555,29.

Il resede esclusivo le cui sistemazioni sono dissestate , ha la superficie catastale lorda di mq. 2.197,00.

Fabbricato denominato “Villa Toscana “ costituito da una vecchia costruzione ristrutturata ed ampliata con materiali rustici tipici dei luoghi, sia all'interno che all'esterno , i locali erano arredati ma i mobili sono stati quasi completamente distrutti , ha le sistemazioni esterne dissestate come già descritto ed è composto dalle seguenti unità immobiliari :

- Piccolo appartamento posto al piano terra , sulla estrema sinistra guardando la facciata , composto da pranzo-camera , cucinotto , bagno, camera non comunicante dall'interno ma con ingresso esterno, resede esclusivo sul fronte.

E' in cattivo stato di manutenzione.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò ,
Sezione A , Foglio 15 , Particella 38 , Subalterno 32, Categoria A/3 ,
Classe 4 , Vani 3,5 , Superficie Catastale mq. 36 , Rendita 307,29.

- Piccolo appartamento confinante con il precedente composto da pranzo-camera ,camera , cucina, bagno , piccolo resede esclusivo sul fronte.

E' allo stato grezzo ,quindi senza finiture né impianti , salvo gli infissi esterni deteriorati.

Al Catasto Fabbricati , stesso Comune, Sezione, Foglio , Particella di quello precedente che valgono anche per tutti quelli appresso elencati , subalterno 76 , Categoria A/3 , Classe 4 , Vani 3 , Superficie Catastale mq. 62 , rendita 263,39.

- Appartamento confinante con quello precedente composto da pranzo-camera , camera, cucina , bagno , piccolo resede esclusivo sul fronte.

E' allo stato grezzo , quindi senza finiture ed impianti , salvo gli infissi esterni deteriorati.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 77, Categoria A/3 , Classe 4 , Vani 3 , Superficie catastale mq. 60 , Rendita 263, 39.

- Piccolo appartamento confinante con quello precedente composto da pranzo-cucina , camera ,bagno , resede esclusivo sul fronte.

E' in pessimo stato di manutenzione con il bagno danneggiato e degli infissi rotti.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 36 , Categoria A/3 ,Classe 4 , Vani 2,5 , Superficie Catastale mq. 34 , Rendita 219,49.

- Appartamento confinante con quello precedente , composto da cucina-pranzo , due disimpegni due camere di cui una di passo , due bagni , resede esclusivo sul fronte.

E' in cattivo stato di manutenzione con un bagno danneggiato e degli infissi rotti.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 37 , Categoria A/3 , Classe 4 , Vani 4,5 , Superficie Catastale mq. 83 , Rendita 395,09.

- Magazzino confinante con l'appartamento precedente con accesso verso il resede condominiale.

E' in cattivo stato di manutenzione con l'infisso danneggiato.

Al Catasto fabbricati , Subalterno 38 , Categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza mq. 10 , Superficie catastale mq. 12 , Rendita 43,38.



- Appartamento posto al piano primo sopra quelli precedenti sulla sinistra , composto da soggiorno con angolo cottura , bagno con antibagno , una cameretta, due camere , un bagno nelle camere ,un ampio terrazzo di accesso a cui si arriva da una scala.
E' in pessimo stato di manutenzione con i bagni danneggiati e gli infissi rotti.
Al Catasto Fabbricati , subalterno 41 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 6 , Superficie catastale mq. 98 , Rendita 526,79.
- Appartamento posto vicino a quello precedente , composto da soggiorno con angolo cottura , disimpegno , tre camere , bagno con accesso dai terrazzi condominiali.
E' in cattivo stato di manutenzione.
Al Catasto Fabbricati subalterno 42 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza Vani 5 , Superficie catastale mq. 80 , Rendita 395,09.
I terrazzi in condominio sono i sub 57 , 78 .
- Piccolo appartamento sul retro di quello precedente , composto da pranzo con angolo cottura e bagno con accesso da una scalinata condominiale.
E' in cattivo stato di manutenzione ed il bagno è danneggiato.
Al Catasto Fabbricati , Subalterno 43 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 1,5 , Superficie Catastale mq. 33 , Rendita 131,70.
- Appartamento confinante con gli appartamenti precedenti , composto da soggiorno con angolo cottura , disimpegno , due camere e due bagni con accesso dai terrazzi condominiali.
E' in cattivo stato di manutenzione.
Al Catasto Fabbricati , Subalterno 44 ,Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 5 , Superficie catastale mq. 78 , rendita 438,99.
I terrazzi condominiali sono rappresentati dai sub. 57 , 78 .
- Piccolo appartamento confinante con quello precedente , composto da soggiorno con angolo cottura , camera , bagno , con ingresso dal terrazzo condominiale.
E' in cattivo stato di manutenzione ed ha il bagno danneggiato.
Al Catasto Fabbricati, Subalterno 45 , Categoria A/3 , Classe 4 , Vani 2,5 , Superficie catastale mq. 45 , Rendita 219,49. Il terrazzo condominiale è rappresentato dal sub. 78.
- Piccolo appartamento confinante con quello precedente , composto da soggiorno con angolo cottura, camera ,bagno , ripostiglio con ingresso dal resede esclusivo.



E' in pessimo stato di manutenzione con il bagno danneggiato e gli infissi rotti.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 46 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 3 , Superficie Catastale mq. 54 , Rendita 263,39.

- Appartamento posto al secondo e terzo piano sopra quelli precedenti, composto al secondo piano da ingresso da terrazzo di proprietà esclusiva, soggiorno con angolo cottura , camera e bagno , scale interne dal soggiorno che portano al terzo piano con camera e bagno.

E' in cattivo stato di manutenzione con un bagno danneggiato.

Al Catasto Fabbricati , subalterno 53 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza Vani 4 , Superficie Catastale mq. 69 , Rendita 351,19.

- Appartamento posto al secondo piano ,vicino a quello precedente con ingresso da un terrazzo esclusivo , composto da soggiorno con angolo cottura , disimpegno , camera , bagno.

E' in cattivo stato di manutenzione.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 54 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 3 , Superficie catastale mq. 57 , Rendita 263.39.

- Garage posto al piano terra vicino e davanti agli appartamenti precedenti con ingresso dal resede condominiale.

Era usato come magazzino in pessimo stato di manutenzione con l'infisso rotto.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 39 , Categoria C/6 , Classe 3 , Consistenza mq. 25 , Superficie Catastale mq. 29 , Rendita 122,66.

- Garage in aderenza a quello precedente con ingresso dal resede condominiale.

Era usato come magazzino in pessimo stato di manutenzione.

Al Catasto Fabbricati , Subalterno 40 , Categoria C/6 , Classe 3 , Consistenza mq. 25 , Superficie Catastale mq. 28 , Rendita 122,66.

Vi sono inoltre dei beni comuni rappresentati dai sub.

- 56 , scala e camminamento comune a tutti i subalterni ;
- 61 , centrale termica comune a tutti i sub;
- 62 , resede comune a tutti i subalterni ;
- 67 , scala comune a tutti i subalterni ;
- 68 , piscina comune a tutti i subalterni;
- 70 , camminamento e scala comune a tutti i subalterni.



Il fabbricato ha un resede condominiale , comune anche ai tre fabbricati non compresi nel pignoramento e quindi nella perizia, della superficie catastale lorda di mq. 14.560,00. Su questo resede sono presenti la piscina ed un campo da tennis, delle strade e camminamenti , dei posteggi , tutti in pessime condizioni o dissestate , oltre a due pozzi per il fabbisogno di acqua ed un deposito di GPL per il gas . Il resede è rappresentato dal Sub. 74.

- 8) La descrizione contenuta nel pignoramento identifica esattamente il bene descritto, tuttavia il numero di alcuni subalterni è variato a seguito della presentazione di nuove planimetrie come descritto nel paragrafo successivo.

- 9) Le planimetrie catastali di n° 13 unità immobiliari non essendo conformi allo stato dei luoghi sono state variate e ripresentate al Catasto Fabbricati ottenendone l'approvazione con la nuova classificazione contenuta nelle visure allegate ; tre subalterni della particella 38 del foglio 15 , i sub 33 , 34 e 35 a causa delle variazioni subite , la trasformazione di tre appartamenti in due , sono divenuti i subalterni 76 e 77 ; i subalterni per i quali sono state presentate le planimetrie catastali per variazioni ma hanno mantenuto lo stesso numero sono : sub. 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 53 – 54.

- 10) Il resede dei fabbricati pur essendo censiti al Catasto Fabbricato hanno una superficie superiore a mq. 5.000 pertanto ai sensi della Legge 47 del 1985 è stato richiesto al Comune di Castelfranco – Piandiscò il certificato di destinazione urbanistica che si allega.
Nel certificato il terreno in oggetto è destinato , secondo il Regolamento Urbanistico come segue :
Tessuti da riqualificare o potenziare – T – Tessuti ricettivi da potenziare;
Aree naturali di tutela – N tl – Balze e aree naturali basali .
Con i seguenti vincoli :
Beni tutelati per legge (D.lgs 42/2004) Aree boscate (parzialmente) ;
Area naturale protetta di interesse locale : AMPIL“ Le Balze” .



11) Per quanto concerne la conformità urbanistica stante che gli edifici sono due quello articolato sulla particella 38 del foglio 15 e quello singolo sulla particella 10 del foglio 21, oltre alle sistemazioni esterne si tratteranno separatamente.

A) Si tratterà per primo quello denominato “ Villa Toscana” composto da più unità immobiliari sulla particella 38 del foglio 15.

E' un vecchio edificio costruito anteriormente al 1° Settembre 1967 , che ha avuto modifiche a seguito dei seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia n° 41 del 27 luglio 1973 per sistemazioni ed ampliamenti ;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 379 del 1/ 2 / 1997 per ampliamento e ristrutturazione ;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n° 17 del 2 /6/ 1997 per opere interne ;
- Denuncia Inizio Attività del 19 / 06 / 2000 , protocollo 5945 , pratica edilizia 81 / 00 ;
- Variante con Denuncia Inizio Attività del 14/ 05 / 2003 , protocollo 3165 ;
- Denuncia Inizio Attività del 18 / 6 / 2007 , protocollo 3548 , pratica edilizia 82 / 07 ;
- Denuncia Inizio Attività del 18 / 6 / 2007 , protocollo 3549 , pratica edilizia 3549 ;
- Denuncia Inizio Attività del 7 / 8 / 2007 , protocollo 4743 , pratica edilizia 103 / 07 ;
- Denuncia Inizio Attività del 17 / 06 / 2008 , protocollo 3883 pratica edilizia 82 / 08 .

Dal riscontro tra i disegni allegati alle pratiche edilizie e lo stato dei luoghi si constata che tredici unità immobiliari , derivate da quattordici unità nei disegni , non sono conformi ai titoli edilizi e pertanto vanno sanate .

Entrando nel dettaglio le difformità edilizie riguardano gli appartamenti distinti con i subalterni 76 – 77 – 37 - 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 53 – 54 , tutti naturalmente della particella 38 del foglio 15 .

Più precisamente :



- L'appartamento sub. 76 già sub.33 e parte del sub. 34 , ha piccoli spostamenti nella collocazione all' interno dell'edificio e diversa disposizione dei divisori non ancora finiti di costruire ;
- L'appartamento , sub. 77 già sub. 35 e parte del 34 , ha piccoli spostamenti nella collocazione all'interno dell'edificio e diversa disposizione dei divisori ;
- L'appartamento sub. 37 , ha piccole difformità all'interno quali la chiusura di una porta e diversa disposizione di un divisorio ;
- Il garage sub 39 , ha maggiore altezza;
- Il garage sub. 40 , ha maggiore altezza ;
- L' appartamento sub. 41 , ha piccoli spostamenti nella collocazione all'interno dell'edificio e, diversa disposizione interna delle stanze e quindi dei divisori , piccole difformità alla posizione delle finestre ;
- L'appartamento sub. 42 , ha diversa disposizione interna , piccole difformità sulle aperture interne e sulla posizione di una finestra ;
- L'appartamento sub. 43 , ha diversa disposizione di una finestra ed è stata aperta una finestra non prevista ;
- L'appartamento sub. 44 , ha un modesto spostamento di una porta interna , la creazione di alcuni scalini interni , piccolissimo ampliamento a discapito della centrale termica confinante;
- Nell'appartamento sub. 45 , è stata chiusa una finestra e trasformata una porta in finestra;
- L'appartamento sub. 46 , ha dimensioni leggermente più piccole , diversa disposizione delle stanze e dei divisori interni , diversa forma delle finestre;
- L'appartamento sub. 53 ha la forma di una stanza diversa da quella rappresentata nei disegni ;
- L'appartamento sub. 54 , ha all'interno un vano disimpegno non previsto , una finestra in più e due lucernari nel tetto non previsti .

Dette difformità non sono sanabili con il combinato disposto dagli art. 46 , comma 5° , del D.P.R. 6 giugno 2001 , n° 380 e 40 , comma 6 della L. 28/2/1985 , n° 47 in quanto i lavori difformi sono stati eseguiti successivamente al 30 Marzo 2003 , essendo gli ultimi titoli edilizi successivi a tale data. Tuttavia queste difformità sono sanabili con le procedure ordinarie previste dalla Regione Toscana.



La Legge Regionale Toscana n° 50 dell' 8/9/2017 all'art. 200 ,comma 1 , prevede che le opere difformi alla SCIA , chiamata DIA al momento dell'esecuzione dei lavori , come quelle in esame che consistono in opere da classificare "manutenzione straordinaria " e che sono comunque conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica comunali , comportano la presentazione di una pratica a sanatoria accompagnata dalla sanzione pecuniaria di almeno € 1.000,00 .

Al comma 7 sono poi previsti gli oneri di urbanizzazione se dovuti , ma nel caso in oggetto non c'è aumento di carico urbanistico e quindi gli oneri non sono dovuti.

Quindi essendo gli appartamenti difformi 13 e considerando una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per ogni appartamento si ha una ammenda di € 13.000,00.

A questa vanno aggiunte le spese e competenze tecniche

3. per la pratica edilizia da stimare in € 4.000,00

Stante che alcune opere , anche se di modesta entità , come le aperture di porte e finestre ,riguardano le strutture portanti in muratura , occorre fare una pratica di sanatoria al Genio Civile di Arezzo presso la Regione Toscana . Tale pratica fra sanzione , bolli , diritti di segreteria , spettanze professionali, ammonterà a circa € 3.000,00.

B) Si prende ora in esame l'edificio denominato " Club House" posto sulla Particella 10 del Foglio 21.

L'edificio è stato costruito senza titoli edilizi ed ha poi ottenuto concessione edilizia in sanatoria presentata il 1/3/1995 , protocollo 1765 / 95 rilasciata il 5/3/2001 , pratica n° 120.

L'edificio è conforme al titolo edilizio , sono state montate due piccole pareti in legno che possono essere considerate arredo o comunque facilmente rimovibili.



C) Le sistemazioni esterne sono state eseguite a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia 104 del 1/3/ 1981 per la costruzione della piscina e della recinzione ;
- Concessione edilizia 275 dell' 8/4/1988 per ampliamento della piscina ;
- Concessione edilizia in sanatoria 275 bis del 18/6/1991 per variazioni fatte alla piscina ;
- Concessione edilizia in sanatoria 9144 del 2/4/1996 per il deposito do GPL ;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria 11 del 11/4/1999 per la costruzione di due pozzi ;
- Concessione edilizia in sanatoria 3 del 1/6/2001 per la costruzione di n° 4 ponti .

In conclusione per il conseguimento dei titoli edilizi in sanatoria si avrà un costo totale di € 20.000,00 (ventimila).

- 12) Il bene attualmente non è occupato da alcuno .
- 13) Il bene appartiene ad una s.r.l. e pertanto non occorrono atti di matrimonio.
- 14) Appartenendo il bene ad una s.r.l. non esiste il coniuge separato .
- 15) Gli impianti elettrico , idrico ,termico sono in molti appartamenti danneggiati ed in altri non finiti di costruire ; tuttavia la stima tiene già conto di tali deficienze.
- 16) Non è conveniente vendere il bene in più lotti come ampiamente relazionato nella descrizione del bene al paragrafo 7).
- 17) La determinazione del valore dell'immobile verrà fatta in base al valore di mercato della superficie commerciale di beni simili , tenendo poi presente le correzioni da fare in base alla collocazione , vetustà e lo stato di conservazione oltre alla riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia dei vizi , e di tutte le circostanze determinanti



specifiche del caso oltre alla decurtazione dei costi per la regolarizzazione.

La superficie commerciale è quella che viene indicata nelle compravendite delle abitazione consistente nella superficie lorda comprese le murature ed esclusi porticati e terrazze.

La superficie commerciale delle abitazione dei quattro piani del l'edificio principale è di mq. 788,00, dei garage è mq. 56,00, del magazzino mq. 16,00. Quella del fabbricato Club House da considerare, date le caratteristiche, come un'abitazione, di mq. 145,00.

Si hanno pertanto complessivi mq. 933,00 di abitazione e mq. 72 di accessori magazzini e garage.

Il valore di mercato per beni simili nella zona, considerando anche le pertinenze quali strade, piscina, piazzali, terrazze ed il resede di pertinenza è di € 1.000,00 a metro quadrato di superficie commerciale. Questa cifra deve essere decurtata a causa dell'ubicazione del bene lontana da centri abitati, in zona particolarmente isolata con una lunga strada stretta ed in cattive condizioni da percorrere per raggiungerlo, ed in più l'ultimo tratto di percorso interno per arrivare al fabbricato principale non è percorribile da automezzi normali a causa della forte pendenza. Per tutto ciò deve essere fatta una decurtazione del 20% che porta il valore di mercato ad € 800,00 a metro quadrato.

Si ha quindi il seguente valore totale, a cui dovranno essere operate ulteriori variazioni:

- Abitazioni della superficie commerciale di mq. 933,00 per € 800,00 a metro quadrato, pari ad € 746.400,00;
- Accessori quali magazzino e garage della superficie di mq. 72,00 da considerare con valore pari al 60% del valore delle abitazioni e quindi € 800,00 x 60% uguale ad € 480,00 a metroquadrato pari ad € 34.560,00

Quindi un valore totale di € 780.960,00.

Gli immobili sono però, come già relazionato, in pessimo stato di conservazione ed oggetto di devastazioni, sono quindi da rifare tutti i bagni, parte delle cucine, degli infissi, degli impianti elettrici, idraulici di riscaldamento e scarico, parte degli intonaci interni ed esterni, rimaneggiamento delle coperture, sistemazione delle terrazze e



parapetti , rifacimento di strade , vialetti , piazzali , sistemazione della piscina , disboscamento e sistemazione del resede . I lavori da fare per rendere agibili i fabbricati sono notevoli e di notevole costo .

Sicuramente influiscono sulla determinazione del valore di mercato con un deprezzamento pari al 40% .

Si ha quindi il seguente valore di mercato € 780.960,00 – 40 % pari ad € 468.576,00.

A questo valore andrebbe ancora tolta la riduzione praticata per l'assenza di garanzia di vizi del bene ma i vizi sono ben visibili ed è stata fatta una detrazione del 40%.

Tuttavia esiste ancora un vizio , già relazionato , dovuto alla vendita all'asta di un bene che non è l'intero complesso immobiliare . Questo ha sicuramente importanza sulla determinazione del valore commerciale . Infatti non viene messo in vendita un fabbricato costituito da tre appartamenti che si trova al centro del complesso immobiliare ed usufruisce di tutte le pertinenze. Inoltre non viene venduto tutto il resede pertinenziale ne rimane escluso una parte che include anche un tratto di strada interna, due campi da tennis , i posteggi.

Questo fatto influisce sicuramente sull'appetibilità del bene e quindi anche sul valore di mercato per un quota di circa il 20 % . Pertanto fatta la detrazione si ha il seguente valore commerciale : € 468.576,00 – 20 % , pari a € 374.860,00.

A questo valore va detratto anche la spesa per la regolarizzazione urbanistica che è stata calcolata in € 20.000,00.

Pertanto il valore commerciale , arrotondato , del bene oggetto di perizia è di **€ 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila)**.

- 18) L'immobile non è pignorato pro-quota.
- 19) E' pignorata l'intera proprietà del bene.
- 20) Gli immobili hanno delle parti abusive ma sono sanabili.



Arezzo 17 Dicembre 2018

Geom. Massimo Alfani

