

Arezzo 22 Gennaio 2020
All'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale di Arezzo

Riferimento : Esecuzione immobiliare Ruolo Gen . 282/2019
riunita alla 302/2015

Oggetto: Integrazione dell' elaborato peritale di stima per l'esecuzione
Promossa dalla Banca del Valdarno Credito Cooperativo
s.c.a.r.l. (copia anonima)

Io sottoscritto geom. Massimo Alfani con studio in Arezzo ,
Viale Michelangelo 100/2 , ho ricevuto incarico, dal Sig. Giudice delle
Esecuzioni Immobiliari , in data 2/12/2019 di integrare la relazione peritale,
già depositata , riguardante i beni contenuti nella esecuzione 302 / 2015 con
una nuova relazione aventi per oggetto quelli contenuti nella procedura 282
/ 2019 riunita alla esecuzione precedente.

Pertanto dopo aver verificata la documentazione allegata al fascicolo , fatto
sopralluoghi ai beni oggetto di pignoramento, gli accertamenti al Comune di
Castelfranco – Piandiscò , aver chiesto e ritirato il certificato di destinazione
urbanistica dei terreni al Comune di Castelfranco - Piandiscò, le visure
catastali e ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo , letto l'atto di
provenienza, redigo la seguente perizia riguardante i nuovi 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 del fabbricato depositate in catasto , le planimetrie allegare all'ultimo progetto approvato presso il Comune di Castelfranco ed ero già in possesso del titolo di provenienza.
3. Faccio l'elenco le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca del Valdarno Credito Cooperativo scarl del 18/9/2006 iscritta ad Arezzo il 30/9/2006 al n° 3849 del registro particolari e n° 19808 del registro generale limitatamente ai beni distinti al Foglio 15 , particella 38 , subalterni 71 – 72 – 73 del Comune di Castelfranco Piandisco;
 - Iscrizione di ipoteca legale derivante da ruolo , a favore di Equitalia Centro spa iscritta ad Arezzo il 21/5/2015 al n°788 di registro particolari e 6650 del registro generale su tutti i beni;
 - Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca del Valdarno Credito Cooperativo s.c. eseguita ad Arezzo il 28/10/2019 con n° di particolare 11835 , su tutti i beni.
4. Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale .
5. Non ho rilevata l'esistenza di diritti demaniali ed usi civici.
6. Non vi sono vincoli od oneri all'infuori delle iscrizioni e trascrizioni menzionate . Non vi sono difformità urbanistiche – catastali.
7. Gli immobili oggetto della presente stima sono costituiti da un fabbricato composto da tre unità immobiliari e un vasto appezzamento di terreno composto da n° 20 particelle catastali che assieme ai beni oggetto della precedente esecuzione 302/2015 costituiscono un unico complesso immobiliare un tempo usato come centro per le vacanze ,ora in completo stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione.
 - a- Fabbricato .



Il fabbricato è posto in Comune di Castelfranco – Piandiscò , località Faellina , senza n.c., ha un resede di terreno lastricato che lo circonda , un porticato sul fronte ed è costituito da tre unità immobiliari sui due piani fatte tutte nello stesso modo : al piano terra , ampio soggiorno con angolo cottura , bagno con antibagno, scale interne che portano al primo piano formato da disimpegno , due camere e bagno. E' rifinito con materiali rustici toscani quali cotto e legno. E' in stato di manutenzione mediocre , con alcune parti danneggiate , quali : infissi , impianti della cucina , parti elettriche. L'edificio ha la superficie lorda commerciale , complessiva nei due piani di mq. 274 , ed ha altezza al piano terra di ml. 2,70 ed al piano primo a tetto con altezza media di circa ml. 2,80 .

E' censita catastalmente nel seguente modo :

Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò ,sezione Castelfranco di Sopra, Foglio 15, Particella 38 , subalterni :

71 - Categoria A/3 , Classe 3[^] , Vani 5 , mq. 92 , Rendita 374,43 ;

72 - Categoria A/3 , Classe 3[^] , Vani 5 , mq. 92, Rendita 374,43 ;

73 – Categoria A/3 , Classe 3[^] , Vani 5 , mq. 96 , Rendita 374,43.

b- Terreni

Si tratta di un vasto appezzamento di terreno che circonda il complesso immobiliare della superficie di mq. 94.713 su cui nella parte centrale vi sono costruite strade , posteggi , piazzali ,campi da tennis , tutti in pessime condizioni.

Le qualità del terreno sono bosco, uliveto,vigneto, seminativo ma data l'incuria il bosco ha preso il sopravvento sulle altre colture.

Da un punto di vista urbanistico la destinazione del terreno, meglio specificata nel certificato, è agricola o tessuto ricettivo da potenziare , limitatamente ai terreni vicino ai fabbricati.

Il terreno è attraversato da un piccolo corso d'acqua e circondato da caratteristiche balze.

Sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco

Piandiscò , sezione Castelfranco di Sopra :

Foglio 14 :

Partic. 76 - Bosco Ceduo- cl 3- mq. 2850 - R.D. 1,18- R.A.0,44

Partic. 77 - UlivetoVigneto- cl 3- mq. 3570 - R.D. 9,22- R.A. 6,45

Partic. 78 - UlivetoVigneto- cl 2- mq. 2860 - R.D.11,08- R.A. 6,65

Partic. 80 - Bosco Misto - cl 4- mq. 3030- R.D. 0,94- R.A. 0,31



Partic. 89 - UlivetoVigneto- cl 3- mq.17250- R.D.44,54- R.A.31,18
Partic. 90 - Bosco Ceduo - cl 3- mq. 2740-R.D. 1,13- R.A. 0,42
Partic.91 - Bosco Alto - cl 4- mq. 3410- R.D. 1,23- R.A. 0,35

Foglio 15 :

Partic. 40- Bosco Alto -cl 3- mq. 1210 - R.D. 1,06- R.A. 0,19
Partic.239- Bosco Misto -cl 3 -mq.7380 - R.D. 3,81- R.A. 0,76
Partic.249- UlivetoVigneto- cl 2 - mq.17400 -R.D. 67,40- R.A.40,44
Partic.388- SeminArborato-cl 3- mq. 2143 -R.D. 9,41- R.A. 5,53
Partic.389- Bosco Alto -cl 3- mq. 2076-R.D. 1,82 - R.A. 0,32
Partic.390-Uliveto -cl 3- mq. 12269- R.D. 25,35- R.A.31,68
Partic.391- Uliveto -cl 3- mq. 3229- R.D. 6,67- R.A. 8,34
Partic.392- Uliveto -cl.3 - mq. 77- R.D. 0,16 - R.A. 0,20
Partic.393- Bosco Misto -cl.3 - mq. 226-R.D. 0,12 -R.A. 0,02

Foglio 21 :

Partic.253- Bosco Misto -cl.3 - mq. 2400 - R.D. 1,24 - R.A. 0,25
Partic.357- Seminativo -cl.4 -mq. 730 - R.D. 1,13 - R.A. 1,13
Partic.358-Bosco Ceduo -cl.2 -mq. 9775 - R.D. 5,05 - R.A. 1,51
Partic.359-Bosco Ceduo -cl.2 -mq. 88- R.D. 0,05 - R.A. 0,01

Detti terreni confinano tra le altre con particella 75 del foglio 14,
particella 41 del foglio 15 e particella 238 del foglio 21.

8. La descrizione contenuta nel pignoramento corrisponde con la attuale.
9. Le planimetrie depositate in catasto corrispondono con lo stato dei luoghi pertanto non occorre alcun aggiornamento.
10. E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta sostanzialmente che il terreno ha destinazione agricola o tessuto ricettivo da potenziare vicino ai fabbricati esistenti.
11. La costruzione è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sopra consistente nel permesso a costruire n° 10 del 23/8/2007 ottenuto a seguito della demolizione di un fabbricato costruito anteriormente al 1° Settembre 1967.
Per il fabbricato non è stato richiesto il certificato di abitabilità.



12. Il fabbricato è libero , non occupato da terzi.
13. La proprietà del bene è una società e pertanto non deve essere allegato alcun certificato di matrimonio
14. L'immobile non è occupato da alcun coniuge trattandosi di società.
15. L'impianto elettrico , idrico , termico sono conformi alla normativa del momento in cui fu costruito.
16. E' conveniente vendere i beni in un unico lotto assieme a quelli oggetto della prima stima dell 'esecuzione 302/2015 in quanto si tratta di un unico villaggio turistico lontano dall'abitato e circondato di verde che data la sua peculiarità può essere venduto solo con tale destinazione e nel suo intero complesso.
17. La determinazione del valore degli immobili verrà fatta separatamente , stimando prima il fabbricato con il resede e poi quella dei terreni.
 - a) Stima del fabbricato:

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 circostanti determinanti specifiche del caso .
la superficie commerciale è quella che viene indicata nelle compravendite delle abitazioni e consiste nella superficie lorda comprese le murature ed esclusi porticati.
La superficie commerciale dell'immobile è di mq. 274,00.
Il valore di mercato per beni simili nella zona , considerando anche il resede lastricato , è di € 1000 a metro quadrato di superficie commerciale .
Questa cifra deve essere decurtata a causa dell'ubicazione del bene che è lontano dai centri abitati , in zona particolarmente isolata con



una lunga strada stretta ed in cattive condizioni da percorrere per raggiungerla ed in più l'ultimo tratto di percorso per arrivare al fabbricato 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 a € 800 a metro quadrato.

Si ha quindi il seguente valore : mq. 274 x € 800 = € 219.200,00.

A questo valore va tolta una riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alcuni visibili , che viene valutata intorno al 30%.

Si ha pertanto il seguente valore finale di mercato :

219.200,00 – 30 % = **€ 153.000,00 (Centocinquantatremila)**.

b) Stima dei terreni :

Il valore di mercato dei terreni agricoli è considerato in ettari ; l'estensione del terreno in oggetto è Ha 9.47.13 in massima parte bosco od altre colture dove l'abbondono ha fatto prendere il sopravvento agli arbusti ed al bosco.

Prendendo i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia delle Entrate per la Regione agricola 3 , dove è ubicato il Comune in oggetto , si hanno valori medi che vanno da € 4000 ad Ha per il bosco ceduo, agli € 1.500 per l'Incolto produttivo, ai 6.500 per il seminativo, con una media di € 4.000 ad Ha.

Pertanto il valore del terreno viene stimato Ha 9.47.13 x € 4.000 = circa **€ 38.000,00 (Trentottomila)**

Si ha quindi un valore totale di stima dei beni , fabbricato e terreni , di € 153.000,00 + 38.000,00 = **€ 191.000,00 (centonovantunomila)**.

La presente stima è ad integrazione di quella precedentemente fatta per i rimanenti beni che costituiscono il complesso immobiliare , pertanto va fatta una precisazione per una migliore lettura delle due perizie.

Nella precedente stima i beni venivano stimati € 468.576,00 ed al valore veniva detratto il 20% , portandolo quindi a 374.860,00 in quanto la conseguente vendita avrebbe riguardato solo una parte del complesso immobiliare con grande difficoltà di gestione. Stante che ora verrà messo in vendita il complesso immobiliare nella sua interezza va considerato il valore



senza la detrazione di € 468.576,00 al quale vanno comunque detratti € 20.000,00 per la regolarizzazione urbanistica .Quindi il valore dell'altra parte del complesso è, arrotondato, di € 448.000,00 (quattrocentoquarantottomila)

Il valore del complesso immobiliare nella sua interezza è € 191.000,00 + 448.000,00 = € 639.000,00 (seicentotrentanovemila)

- 18) L'immobile non è pignorato pro-quota.
- 19) L'immobile è pignorato per l'intera proprietà.
- 20) L'immobile non ha abusi insanabili.

Geom. Massimo Alfani



