

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura rubricata col n.366/2020 R.G.

Indice

- 1. Identificazione**
- 2. Descrizione**
- 3. Possesso**
- 4. Formalità gravanti sui beni**
- 5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale**
- 6. Stima**
- 7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015**
- 8. Regime Impositivo**
- 9. Riepilogo dei lotti**

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente Geom. Lorenzo Pezzoli (iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3736, ed all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Prov. di Firenze al n.3200/12, nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, ha accettato il mandato conferitogli, ricevendo il quesito agli atti.

Alcune brevi premesse circa i doveri dell'esperto stimatore.

Le norme oggi in vigore ed il quesito ricevuto, non richiedono solamente dati oggettivi, all'esperto; egli è anche chiamato ad esprimere considerazioni che spetterebbero ad altri. Un esempio tra i più calzanti è il dovere esprimersi circa la sanabilità delle opere abusive. Come noto, un parere di questo genere, può essere emesso solo dalle Autorità competenti; quindi l'esperto dovrebbe limitarsi ad immaginare l'esito di una eventuale richiesta di sanatoria, col rischio di essere smentito una volta che la pratica venga poi redatta ed inoltrata in maniera ufficiale.

Ciò non ostante, in ossequio alla Legge, l'esperto stimatore non deve sottrarsi dall'azzardare siffatte considerazioni; ma esse sono soltanto dei meri pareri orientativi (sempre prudenziali), che non debbono influenzare le scelte di alcuno. Chi intende soppesare la convenienza dell'acquisto dei beni stimati, ad esempio, deve senz'altro approfondire e ponderare qualsiasi decisione (scevro da condizionamenti di sorta), avvalendosi dell'ausilio di un consulente di Sua fiducia (se possibile).

Le doverose precisazioni che precedono, si riferiscono a tutti i paragrafi che seguono, ma - in particolare - a quelli che vanno dal n.2 al n.8.

1. Identificazione.

Identificazione pignoramento.

Dalla documentazione estratta dal fascicolo telematico risulta l'atto di pignoramento immobiliare "[...] consegnato [...] in data [...] 11/11/2020", che cita testualmente:

"[...] piena proprietà per la quota di 1/1 e dunque per l'intero, della società "-----", e cioè le unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel foglio 16 particella 1285 con subalterno 523, categoria A/10, consistenza 7 vani, con indirizzo catastale in via delle Terrecotte n. 23, e nel foglio 16 particella 1286 con subalterno 115, categoria C/2, consistenza 8 mq, con indirizzo catastale Piazza Angiolo e Armando del Taglia n. 8. nonché l'area urbana sempre in detto Catasto Fabbricati del Comune di Signa rappresentata nel foglio 16 con particella 1286 subalterno 131, consistenza 472 mq, con indirizzo catastale in Piazza Fratelli Bondi; l'odierna creditrice intende altresì sottoporre a pignoramento le seguenti ulteriori unità immobiliari site sempre nel comune di Signa (FI) e sempre di piena proprietà per la quota di 1/1, e dunque per l'intero, della società "-----": area urbana rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel foglio 16 particella 1288 e subalterno 161, consistenza 646 mq, con indirizzo catastale via delle Terrecotte; area urbana rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel foglio 16 particella 1287, consistenza 2924 mq, con indirizzo catastale in via Roma; area urbana rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel foglio 16 particella 257 e subalterno 501, consistenza 620 mq, con indirizzo catastale in via Roma, area urbana rappresentata nel Catasto Fabbricati

del Comune di Signa nel foglio 16 particella 257 e subalterno 502, consistenza 140 mq., con indirizzo catastale in via Roma; area urbana rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel foglio 16 particella 206, consistenza 990 mq, con indirizzo catastale in Via Roma.

Si precisa che l'immobile anzidetto è quello di cui alla nota di trascrizione del pignoramento, presentata a Firenze il 18/12/2020 reg. part. n. 32084, reg. gen. n. 46539.

Come espressamente richiesto dal quesito, si precisa inoltre che "i dati catastali indicati nel pignoramento [...] consentono l'univoca individuazione" dell'immobile, tranne la questione delle aree urbane, di cui si dirà nel paragrafo che segue.

Identificazione per la stima.

Cespite n. 1

Porzione di fabbricato in Signa, via delle Terrecotte, e più precisamente locale poliambulatorio (destinazione di servizi) avente accesso esclusivo dal n.23, posto al piano terreno del fabbricato condominiale, composto da 7 vani catastali.

Diritto reale: proprietà.

Quota: 1/1.

Comproprietari: -

Confinanti: via delle Terrecotte, subalterno 521 della particella 1285 resede portici e passaggi condominiali ad uso pubblico, subalterno 520 della particella 1285 resede portici e passaggi condominiali ad uso pubblico, salvo se altri e più recenti confini.

Dati catastali.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa il bene in oggetto è intestato
in conto a:

-----, Proprietà per 1/1.

con la seguente descrizione:

- Foglio n.16, Particella n.1285, Sub. 523, Indirizzo: VIA DELLE
TERRECOTTE N. 23 piano: T; Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 7 vani
catastali, Rendita catastale Euro 2.729,47.

Cespite n. 2.

Porzione di fabbricato in Signa, Piazza Angiolo e Armando del Taglia
n. 8, e più precisamente locale ad uso deposito (cantina) avente accesso
dal vano scale del n.c. 8 ed esattamente la seconda porta a destra dopo
l'ascensore scendendo le scale condominiali, composto da un unico vano
di superficie utile di mq. 7.70 circa.

Diritto reale: proprietà.

Quota: 1/1.

Comproprietari: -

Confinanti: androne e corridoio a comune del fabbricato condominiale
di Piazza Angiolo e Armando del Taglia n. 8, proprietà -----,
subalterno 123 della particella 1286 locale sottoscala comune, salvo
se altri e più recenti confini.

Dati catastali.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa il bene in oggetto è intestato
in conto a:

-----, Proprietà per 1/1.

con la seguente descrizione:

- Foglio n.16, Particella n.1286, Sub. 115, Indirizzo: PIAZZA ANGIOLO
ED ARMANDO DEL TAGLIA N. 8 piano: S1; Categoria C/2, Classe 6,

Consistenza 8 metri quadrati, Rendita catastale Euro 18,18.

Cespite 3.

Area scoperta facente parte della Piazza F.lli Biondi di pertinenza dei fabbricati delle particelle 1286 e 1288.

Dati catastali.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa il bene in oggetto è intestato in conto a:

-----, Proprietà per
1/1,

con la seguente descrizione:

- Foglio n.16, Particella n.1286, Sub. 131, Area Urbana di mq. 472.

Area scoperta facente parte della Piazza F.lli Biondi di pertinenza dei fabbricati delle particelle 1286 e 1288.

Dati catastali.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa il bene in oggetto è intestato in conto a:

-----, Proprietà per
1/1.

con la seguente descrizione:

- Foglio n.16, Particella n.1288, Sub. 161, Area Urbana di mq. 646.

La particella oggetto di pignoramento Foglio 16 particella 1287 utilizzata oggi come parcheggi, marciapiede, e porzione di strada via delle Terrecotte, è stata soppressa e riallibrata al Catasto Terreni, quindi di fatto non più è nella disponibilità dell'esecutata.

La particella oggetto di pignoramento Foglio 16 particella 257 subalterno 501 utilizzata oggi come Piazza U. Pratelli, è stata soppressa e riallibrata al Catasto Terreni, quindi di fatto non è più

nella disponibilità dell'esecutata.

La particella oggetto di pignoramento Foglio 16 particella 257 subalterno 502 utilizzata oggi come Via E. Rossi, è stata soppressa e riallibrata al Catasto Terreni, quindi di fatto non è più nella disponibilità dell'esecutata.

La particella oggetto di pignoramento Foglio 16 particella 206 utilizzata oggi come parcheggi e Piazza U. Pratelli, è stata soppressa e riallibrata al Catasto Terreni, quindi di fatto non più nella disponibilità dell'esecutata.

I beni del cespite 3, seppur inseriti nel pignoramento, di fatto non hanno ad oggi nessun valore di mercato, pertanto saranno esclusi in seguito dalla presente stima.

2. Descrizione.

Caratteristiche intrinseche Cespite 1.

Tipologia: edificio di costruzione recente (2007).

Impianti: a norma delle leggi e regolamenti vigenti, per l'utilizzo attuale.

Utilizzo: studi medici, studio odontoiatrico, sale d'attesa, ingresso receptions, spogliatoi, servizio igienico adatto per portatori di handicap.

Superficie commerciale: 297 mq. circa

(SEL - Superficie Esterna Lorda).

Caratteristiche intrinseche Cespite 2.

Tipologia: edificio di costruzione recente (2007).

Impianti: a norma delle leggi e regolamenti vigenti per l'utilizzo attuale.

Utilizzo: locale di deposito (cantina) composto da unico vano.

Superficie commerciale: 9 mq. circa

(SEL - Superficie Esterna Lorda).

3. Possesso.

Affitti.

L'Agenzia delle Entrate non ha segnalato la presenza di atti di affitto.

Cespite 1

Durante il sopralluogo il cespite 1. era occupato da studi di diversi professionisti medici, occupato da arredi ed attrezzature mediche; i locali sono dati in uso, dalla Società esecutata, alla -----
- che occupa i locali senza titolo, pur pagando la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione dei locali da commerciale a direzionale.

Cespite 2

Durante il sopralluogo il cespite 2 era occupato da pochi beni mobili di proprietà dell'occupante senza titolo, proprietario di un appartamento nell'edificio.

Censo, livello o uso civico.

I beni descritti non sembrano essere gravati dai pesi anzidetti.

Il diritto di proprietà sui beni pignorati non sembra essere derivato da nessuno dei suddetti titoli.

4. Formalità gravanti sui beni.

Formalità.

Dalla certificazione notarile agli atti, risulta (tra l'altro) quanto segue.

TRASCRIZIONE A FAVORE

del 16/01/2002

N.1761/1189

Pubblico ufficiale -----

Repertorio 55320

del 11/01/2002

ISCRIZIONE CONTRO

del 08/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Registro Particolare 6043

Registro Generale 29464

Pubblico ufficiale -----

Repertorio 71115/9386

del 06/06/2006

TRASCRIZIONE CONTRO

del 18/12/2020

Registro Particolare 32084

Registro Generale 46539

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO PRATO

Repertorio 2008/2020

del 11/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sino a tutto il 10/03/2022, non sono state riscontrate formalità successive a quelle della certificazione notarile depositata agli atti.

Situazione condominiale.

Cespiti 1 e 2



Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un grande condominio
composto da più fabbricati amministrati dallo -----
-----, il quale interpellato dal sottoscritto ha
risposto in data 14/03/2022 per e-mail:

"Buongiorno,

L'ultimo importo a debito approvato in assemblea ammonta per la -----
--- ad Euro 3.430,52.= di cui:

Euro 56,74 relativi alla cantina

Euro 3.373,78 relativi all'immobile attualmente utilizzato -----

L'importo invece a debito ad oggi è il seguente:

Euro 69,29 relativi alla cantina

Euro 5.886,85 relativi all'immobile attualmente utilizzato -----

Non si è espresso circa oneri per manutenzioni straordinarie maturate
o deliberate, e spese di gestione; né ha provveduto ad inviare le
Tabelle Millesimali né il Regolamento di Condominio.

Procedimenti giudiziari.

La legge impone allo stimatore di indicare "l'eventuale esistenza di
procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". A tale scopo, al
momento dell'accettazione dell'incarico, sono stati richiesti i dovuti
ragguagli al Tribunale di Firenze, che ad oggi non ha risposto.

5. Pratiche edilizie, urbanistiche e catastali.

Cespiti 1 e 2

Presso gli archivi del Comune, sono state rinvenute le pratiche di
seguito elencate:

- Concessione Edilizia n. 002 del 15/01/2004 a seguito della Convenzione
del 27/09/2001 ai rogiti del ----- repertorio 53927

raccolta 53/64, piano attuativo approvato n. 71 del 2001;

- Successive Varianti in corso d'opera n.01 protocollo 11728 del 14/06/2006, variante in corso d'opera n.02 con protocollo 2868 del 15/02/2007, proroga della Concessione del 21/09/2006 protocollo n.17241 fino al 10/03/2008;
- Variante Finale ai sensi art. 142 della L.R. 1/2005 del 12/07/2007 protocollo n. 13273 e contestuale presentazione di Attestazione di Fine Lavori e Attestazione di Agibilità;

Ulteriore integrazione alla variante finale del 23/01/2008 protocollo 1392.

Solo per il Cespite 1

Per opere di completamento alle partizioni interne ed agli impianti che hanno determinato il cambio di destinazione da "commerciale (negozio)" a "di servizio (poliambulatori) è stata presentata al Comune di Signa la CILA ex art. 136 comma 4 della L.R: 64/2014 "tardiva" pratica 2018/0408 del 20/09/2018 cui ha fatto seguito il rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0066 del 13/12/2019, con il pagamento quale sanzione di 1.000,00 versata in data 13/09/2018, quali oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione la somma complessiva di Euro 12.735,62, di cui versate dal Centro Medico la ----- s.r.l. la somma di Euro 2.000,00, per i restanti Euro 10.735,62; in data 22/11/2019 il ----- ha provveduto al pagamento della somma di Euro 1.789,27, prestando a garanzia per le restanti 5 rate Polizza Assicurativa Unipol SAI n. 171112844 emessa in data 26/11/2019 dall'Agenzia di San Giovanni Valdarno per la restante somma di Euro 9.054,00.

Commerciabilità.

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge 47/1985 "gli atti tra vivi aventi per oggetto [...] edifici o loro parti [...] possono essere rogati se da essi [...] non risultano, [...] gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31".

Situazione urbanistica.

Lo stato attuale dei beni è rispondente all'ultimo titolo abilitativo citato.

Conformità catastale.

Ai sensi e per gli effetti della legge 122/2010 si dichiara che le planimetrie catastali in atti, sono rispondenti allo stato di fatto degli immobili.

Agibilità.

Negli archivi del Comune è presente l'attestazione di Conformità ed Agibilità presentata in data 12/07/2007 protocollo n. 13273.

6. Stima.

La valutazione che segue si ispira a moderni metodi di stima immobiliare che, attraverso principi rigorosi e complesse formule matematiche, tendono a ridurre al minimo la discrezionalità dell'estimatore, a vantaggio dell'oggettività della stima; ciò si ottiene dando maggior risalto alle risultanze di atti di compravendita di immobili simili, e quindi - in ultima analisi - al mercato immobiliare. Ne risulta un rapporto di valutazione in linea con i principi degli standard europei di valutazione (EVS), e con quelli internazionali (IVS).



Secondo questi canoni, uno dei principi da rispettare è quello dello scopo. Nel caso di vendita forzosa le basi della stima dovrebbero poggiare su trasferimenti di questo genere; ma - in mancanza - è opportuno procedere stimando il valore di mercato, per poi adeguarlo con le decurtazioni espressamente previste dalla legge 132/15. Per stabilire il valore di mercato, gli IVS individuano tre specifici metodi di stima:

- quello dei costi (per i fabbricati: stima dell'area e del costo di ricostruzione),
- quello finanziario (capitalizzazione del reddito netto),
- e quello del confronto di mercato (MCA).

Quest'ultimo è quello più usato ed idoneo, sempre che vengano trovati immobili simili (detti comparabili), che siano stati compravenduti in epoca recente.

Con il metodo anzidetto i prezzi di vendita dei comparabili vengono calibrati secondo le caratteristiche intrinseche, sino ad ottenere una media ponderata, che è pari al valore dell'immobile oggetto della perizia (anche detto *subject*).

Ricerca degli immobili di confronto (comparabili).

La ricerca è stata svolta negli archivi telematici del catasto, e della conservatoria dei registri immobiliari, per immobili che ricadono sullo stesso foglio di mappa catastale (o fogli limitrofi).

Al termine delle ricerche sono state selezionati tre trasferimenti.

Poiché - come detto - si opera in ossequio agli standard di cui alla nona edizione degli EVS, si rendono obbligatorie le puntualizzazioni che seguono.

Oggetto della stima: vedi precedente paragrafo 1.

Committente: Tribunale di Firenze.

Data sopralluogo: 15/02/2022.

Data della stima: odierna.

Data della consegna: odierna.

Scopo della stima: le finalità della stima sono quelle di comprendere - tramite un adeguato confronto di mercato - la reale entità del valore dell'immobile descritto; per poi ottenere - attraverso adeguate decurtazioni - il prezzo a base d'asta.

Individuazione dell'immobile: vedi precedenti paragrafi 1 e 5.

Metodologia applicata: MCA.

Indagine di mercato e fonte dei comparabili: archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio): catasto e servizi di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).



Stato di occupazione dell'immobile: occupato senza titolo.

Superfici: le aree utilizzate per la stima non sono state misurate in loco, ma desunte dalle planimetrie catastali (SEL).

Le basi del valore di seguito stimato poggiano su compravendite siglate per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; più avanti trovansi riportati gli estremi delle trascrizioni, così da permettere eventuali riscontri; per le altre caratteristiche vedasi la tavola estimativa qui allegata sub.02.

Descrizione sintetica dei riferimenti di cui agli atti degli immobili comparabili e del subject.



Comparabile A.

Trascrizione: R.g. 45375 R.p. 32048
Data trascrizione: 27/10/2021

Comparabile B.

Trascrizione: R.g. 26764 R.p. 18929
Data trascrizione: 18/06/2021

Comparabile C.

Trascrizione: R.g. 43895 R.p. 30994
Data trascrizione: 19/10/2021

Caratteristiche dell'immobile da stimare (unico cespite - *Subject*).

Superficie lorda principale (mq.):	297
Superficie terrazzo/i o loggia/e (mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o veranda (mq.):	9
Superficie esterna (mq.):	0
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo (1-5):	5
Stato manutentivo edificio (1-5):	5

Valore di mercato.

Cespiti 1 e 2

In base a tutte le suddette considerazioni il più probabile valore di mercato del diritto di proprietà dei beni descritti, ipotizzati liberi

da contratti, persone o cose, e privi di vizi di sorta, è quello risultante dalla/e tavola/e estimativa/e qui allegata/e sub 02, ed è quindi pari a circa:

Lotto unico **€ .303.407,90.**

Come espressamente richiesto dalla Legge 132/2015 si precisa che, dalla stima che precede, scaturisce il seguente valore al metro quadro di superficie commerciale (SEL):

Lotto unico €/mq. 986,05.

7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015.

Lotto unico

Secondo la legge 132/2015 il valore di mercato - come sopra stimato - deve subire adeguamenti per i motivi di seguito trattati.

Adeguamento per oneri di regolarizzazione urbanistica.

Questo adeguamento è solitamente stimato per la rimozione delle irregolarità e/o eventuali demolizioni e/o ricostruzioni, e/o eventuali regolarizzazioni (anche parziali) nonché - in generale - per tutte le considerazioni di cui al precedente capitolo 5, quando l'immobile non è urbanisticamente e/o catastalmente conforme, e tenuto conto degli odierni adempimenti, e del rischio che la P. A. non rilasci i permessi a sanatoria e/o agibilità.

Ciò non ostante, in questo caso, il valore di mercato non deve essere decurtato.

Adeguamento per stato d'uso e di manutenzione.

Questo aspetto è stato già considerato nella stima comparativa, quindi l'abbattimento è pari a zero.

Adeguamento per stato di possesso.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 3, il valore di mercato deve essere adeguato.

Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 4, il valore di mercato deve essere adeguato.

Adeguamento per eventuali spese condominiali insolute.

Per tutte le considerazioni di cui alle spese comuni, il valore di mercato deve essere opportunamente adeguato con congrua percentuale (anche in previsione dell'aumentare dei debiti verso il Condominio).

Adeguamento per assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per la questione qui in esame, sottolineata dalla Legge 132/2015, il valore di mercato deve essere adeguato.

Adeguamento per valore a base d'asta.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, eventuali difficoltà di visita del bene), viene applicato un ulteriore adeguamento.

Lotto unico

Irregolarità urbanistiche e/o catastali: -0%	-€ 0,00
Adeguamento per stato di possesso: -3%	-€ 9.102,24
Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici: -3%	-€ 9.102,24
Adeguamento per eventuali spese condominiali: -3%	-€ 9.102,24

Assenza della garanzia per vizi del bene: -5%	-€ 15.170,39
Decurtazione per vendita all'asta: -10%	-€ 30.340,79
VALORE A BASE D'ASTA	€ 230.590,00

8. Regime Impositivo.

La risposta a questa parte di quesito è senz'altro dovuta, sebbene essa si discosti dalle competenze di chi scrive (prettamente tecniche e non fiscali). Oltre a ciò è necessario precisare che - in materia di tassazione - l'attività legislativa è in continua evoluzione; le considerazioni che seguono, potrebbero quindi risultare superate in un termine molto breve.

Imposte, tasse e tributi.

Lotto unico

Poiché il diritto di proprietà è detenuto da un'impresa di costruzioni la vendita sembra sottoposta al regime IVA.

9. Riepilogo dei lotti.

Lotto unico

Fondo commerciale posto al piano terreno (con cantina al piano seminterrato), posto in via delle Terrecotte, 23, Comune di Signa, di circa 7 vani catastali.

Catasto fabbricati Comune di Signa - F.16, P.1285, S.523; A/10;

Catasto fabbricati Comune di Signa - F.16, P.1286, S.115; C/2;

Prezzo a base d'asta: € 230.590,00

Ove i due cespiti dovessero venir venduti separatamente, il riepilogo potrebbe essere quello che segue.

Lotto 1

Fondo commerciale posto al piano terreno, posto in via delle Terrecotte,
23, Comune di Signa, di circa 7 vani catastali.

Catasto fabbricati Comune di Signa - F.16, P.1285, S.523; A/10;

Prezzo a base d'asta: € . 224.990,00

Lotto 2

Cantina posta al piano seminterrato di Piazza Del Taglia, 8, Comune di
Signa, di circa 8 metri quadri catastali.

Catasto fabbricati Comune di Signa - F.16, P.1286, S.115; C/2;

Prezzo a base d'asta: € . 5.600,00

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli, e di
non aver avuto altro scopo oltre a quello di far conoscere al Sig.
Giudice la Verità, lo scrivente cortesemente ringrazia per la fiducia
accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale
chiarimento o integrazione.

Firenze, 11 Marzo 2022

