

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura rubricata col n.362/2020 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 [...] 04/12/2020", nei confronti della società ----- Società Cooperativa a Responsabilità Limitata codice fiscale ----- con sede in Poggibonsi (SI), viale Marconi, 14 in persona del legale rappresentante Sig. -----, residente in -----), viale -----, 45 sul seguente bene immobile del quale detiene la piena proprietà: "Porzione di fabbricato industriale sito in Barberino Valdelsa, località Valcanoro, via Giuseppe Verdi n.7, della superficie di circa mq. 225 composto da un unico vano posto al piano terra, con annessi servizi e resede pertinenziale di terreno della superficie complessiva di circa mq.475. Confini: Proprietà -----, proprietà -----, proprietà ----- S.r.l. salvo se altri più precisi confini.

Dati censuari: Catasto Fabbricati del Comune di Barberino Val d'Elsa al foglio 43, particella 227, categoria C/3, classe 2, metri quadrati 218, rendita catastale €. 810,63".

Si precisa che l'immobile anzidetto è quello di cui alla nota di trascrizione del pignoramento, presentata a Firenze il 13/01/2021 reg. part. n. 762, reg. gen. n. 1013.

Come espressamente richiesto dal quesito, si precisa inoltre che "i dati catastali indicati nel pignoramento [...] consentono l'univoca individuazione" dell'immobile.

Identificazione per la stima.

Porzione di fabbricato in Barberino Val d'Elsa, località Valcanoro, via Giuseppe Verdi, 7, e più precisamente l'unità immobiliare a sinistra per chi guardi la facciata principale del fabbricato industriale-artigianale posto all'interno della detta via.

Posto al piano terreno con all'interno piccolo servizio igienico e piccolo locale ad uso ufficio: all'esterno è circondato da recede esclusivo recintato, con cancello carrabile; in fondo sul retro trovasi una tettoia metallica.

Diritto reale: proprietà.

Quota: 1/1.

Comproprietari: -

Confinanti: via Giuseppe Verdi interna, proprietà -----,
proprietà ----- s.r.l., proprietà ----- s.r.l..

Dati catastali.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione Barberino Val d'Elsa, il bene in oggetto è intestato in conto a:

- ----- con sede
██, Proprietà per 1/1.

con la seguente descrizione:

- Foglio n.43, Particella n.227, Indirizzo: VIA VALCANORO, piano: T;
Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 218 metri quadrati catastali,
Superficie catastale 300 metri quadrati, Rendita catastale Euro 810,63.

2. Descrizione.

Caratteristiche intrinseche.

Tipologia: edificio industriale di costruzione abbastanza recente (1990).

Impianti: verosimilmente a norma delle leggi e regolamenti dell'epoca della realizzazione del fabbricato, essenzialmente l'impianto elettrico; non sono presenti altri impianti né l'allacciamento idrico. Utilizzo: magazzino-laboratorio utilizzato da azienda edile, con piccolo servizio igienico, e locale adibito ad ufficio, con ampio accesso carrabile ed unico locale di circa mt. 6.00 di altezza utile sotto-trave. I locali sono occupati da materiali, attrezzature e mezzi d'opera di proprietà della Ditta -----.

Superficie commerciale: 227,00 mq. circa
(SEL - Superficie Esterna Lorda)

3. Possesso.

Affitti.

Durante il sopralluogo il bene risultava occupato dal Sig. ----- -
----- c.f. ██████████, titolare della "Ditta -----
Riparazioni Edilizie", partita IVA -----, con sede in Poggibonsi
(SI), con contratto di comodato gratuito rilasciato dalla società ----
----- Soc. Coop. a r.l. proprietaria dell'immobile,
contratto registrato alla Agenzia delle Entrate di Siena in data 5
novembre 2015, al n. 1329 mod. 3°.

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 31/12/2002

Registro Particolare 30690

Registro Generale 46254

Pubblico ufficiale ---

Repertorio 101483/9825

del 24/12/2002

TRASCRIZIONE A FAVORE

del 22/05/2007

Registro Particolare 13264

Registro Generale 24174

Pubblico ufficiale ---

Repertorio 19963/3336

del 16/05/2007

ISCRIZIONE CONTRO

del 22/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro Particolare 5246

Registro Generale 24175

Pubblico ufficiale -----

Repertorio 19964/3337

del 16/05/2007

TRASCRIZIONE CONTRO

del 13/01/2021

Registro Particolare 762

Registro Generale 1013

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

Repertorio 6112/2020

del 30/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Situazione condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto non è parte di un compendio condominiale, non sembrano esservi spese comuni da ripartire, e quindi sembra esente da problematiche condominiali. Per questo motivo è da escludere che vi siano debiti condominiali con altre persone, né - altresì - debbono esserci spese di gestione condominiale.

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.

Presso gli archivi del Comune di Barberino Val d'Elsa, sono state rinvenute le pratiche di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n. 4/1981 del 29/01/1981 pratica edilizia

n.160/1980 per ampliamento di fabbricato industriale.

- Concessione Edilizia n. 26 del 08/05/1985 pratica edilizia n. 1053/1985 per varianti in corso d'opera alla concessione n. 4 del 1981.

- Concessione Edilizia n. 47 del 14/06/1990 pratica edilizia n. 1672/1989 per completamento di fabbricato industriale.

Commerciabilità.

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge 47/1985 *"gli atti tra vivi aventi per oggetto [...] edifici o loro parti [...] non 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 difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo citato, in quanto all'interno del fabbricato industriale è stato indicato il piccolo servizio igienico ma non il locale ufficio; inoltre all'esterno nel resede è presente una tettoia con struttura metallica e copertura in pannelli *sandwich*.

La realizzazione del locale ufficio può essere oggetto di sanatoria mediante la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "tardiva" ai sensi del comma 6 dell'art. 136 della Legge Regione Toscana n.65/2014 così come aggiornato dalla Legge Regione Toscana n. 47/2021 mediante il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad euro 1.000,00.

La tettoia esterna, vista la natura precaria del manufatto stesso, può essere semplicemente rimossa.

Conformità catastale.

Ai sensi e per gli effetti della legge 122/2010 si dichiara che la planimetria catastale in atti, presentata per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione in data 19/09/2002 pratica n.289442 n. 12578.1/2002, risulta rispondente allo stato di fatto.

Agibilità.

Negli archivi del Comune di Barberino Val d'Elsa non è stata rintracciato né la richiesta né il permesso di Agibilità rilasciato.

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 forzata 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: 10/03/2022.

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 dalla "-----
Riparazioni Edilizie", e da cose di Sua proprietà.

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. 5268 R.p. 3334
Data trascrizione:	14/07/2020

Comparabile B.

Trascrizione:	R.g. 6068 R.p. 4047
Data trascrizione:	18/06/2021

Comparabile C.

Trascrizione: R.g. 6379 R.p. 4228

Data trascrizione: 28/06/2021

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

Superficie lorda principale (mq.):	227
Superficie terrazzo/i o loggia/e (mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o veranda (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	608
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo (1-5):	3
Stato manutentivo edificio (1-5):	3

Valore di mercato.

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 €.176.918,41.

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 €.510,49.

7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015.

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.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 5, il valore di mercato deve essere adeguato.

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 non deve essere adeguato.

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: -3%	-€ 5.307,55
Adeguamento per stato di possesso: -5%	-€ 8.845,92
Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici: -5%	-€ 8.845,92
Adeguamento per eventuali spese condominiali: -0%	-€ 0,00
Assenza della garanzia per vizi del bene: -5%	-€ 8.845,92
Decurtazione per vendita all'asta: -10%	-€ 17.691,84
VALORE A BASE D'ASTA	€ 127.381,26

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.

Poiché il diritto di proprietà non è detenuto da un'impresa di costruzioni (che abbia eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo), la vendita non sembra sottoposta al regime IVA.

9. Riepilogo dei lotti.

Porzione di edificio industriale posto al piano terreno, in via Valcanoro, Comune di Barberino Val D'Elsa, di circa 218 metri quadri catastali.

Catasto fabbricati Comune di Barberino Tavarnelle, Sezione di Barberino Valdelsa - F.43, P.227, C/3;

Prezzo a base d'asta: € . 127.381,26

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