

## TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

**Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia**

*Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione*

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobile posto nel Comune di Lucca, nella Corte della Campana n.c. 14

§

### INDICE

<b>1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Descrizione dello stato dei luoghi .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Rappresentazione catastale .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Conformità edilizia .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Contratto di locazione.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Consistenza e riferimenti generali del mercato.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Procedimento estimativo.....</b>	<b>17</b>
<b>Allegati: .....</b>	<b>21</b>



## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

R.F. n. 176/2021

**Ill.mo Sig. G.D. Dott. Cristian Soscia**

*Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione*

§

### RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobile posto nel Comune di Lucca, nella Corte della Campana n.c. 14

§

Con provvedimento del 26.12.2021, il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia di procedere alla “*stima di tutti gli immobili di proprietà della LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009)*”.

Nell'istanza redatta in data 15.12.2021 dal Curatore fallimentare Dott. Riccardo Forgeschi l'incarico veniva precisato come segue:

*“la stima dovrà essere effettuata considerando che la vendita avverrà, presumibilmente, in un arco temporale di non meno di 3/4 anni.*

*il Perito dovrà verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, le iscrizioni ipotecarie e fornire tutti i dati necessari alla predisposizione dei futuri bandi d'asta e successivi decreti di trasferimento”.*

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla descrizione del bene immobile posto nel comune di Lucca, nella Corte della Campana n.c. 14, indicando la sua consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della sua situazione urbanistico-edilizia; verranno

quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del suo valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima.

Le iscrizioni ipotecarie e più in generale le indagini svolte circa la titolarità del bene saranno oggetto di una separata relazione.

### **1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento**

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- esame della documentazione trasmessa dal Curatore del Fallimento;
- reperimento degli elaborati catastali (visure, planimetrie, ecc.);
- accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie, ricerca delle certificazioni di agibilità, etc.);
- sopralluogo e rilievo metrico (sommario, ove non sia stato ritenuto indispensabile un rilievo di dettaglio in caso di difformità evidenti e rilevanti) e fotografico;
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di asking prices, in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni *comparabili* a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;
- valutazioni estimative;
- stesura della presente relazione.

## §

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate ed, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo del bene immobile;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali;
- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, incidente sul valore di stima del bene, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

## §

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima del bene immobile nello stato in cui esso si trovava al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, in conformità all'incarico ricevuto e secondo la prassi usuale, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o

non rilevabili “a vista” sulla base dell’ispezione dei luoghi possano incidere sul valore di stima.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche dell’immobile e delle sue dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia del fabbricato ed alla sua epoca di costruzione.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “*due diligence*” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

### **1. Descrizione dello stato dei luoghi**

L’immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da un fondo commerciale adibito a ristorante, con accesso principale dalla Corte della Campana n.c. 14, in angolo con il vicolo della Posta, nel centro storico della città di Lucca, nell’immediata prossimità di P.zza S. Michele.

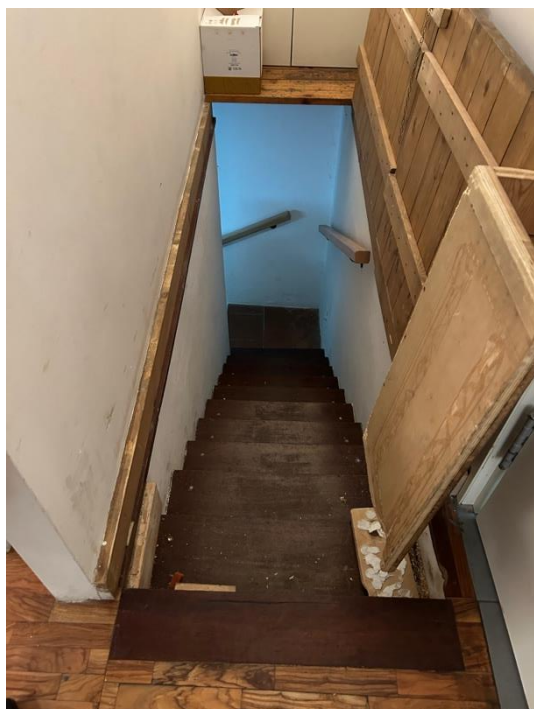




Il fondo oggetto di stima è dotato di due sporti sulla piazza, dei quali uno provvisto di infisso apribile, che immette alla sala ristorante; su tale ampio vano si aprono vari accessi: il primo alla zona cucina, il secondo ad un bagno dotato di antibagno ed il terzo, protetto da un muretto basso ed antistante il bancone di lavoro, ai locali posti al piano interrato.



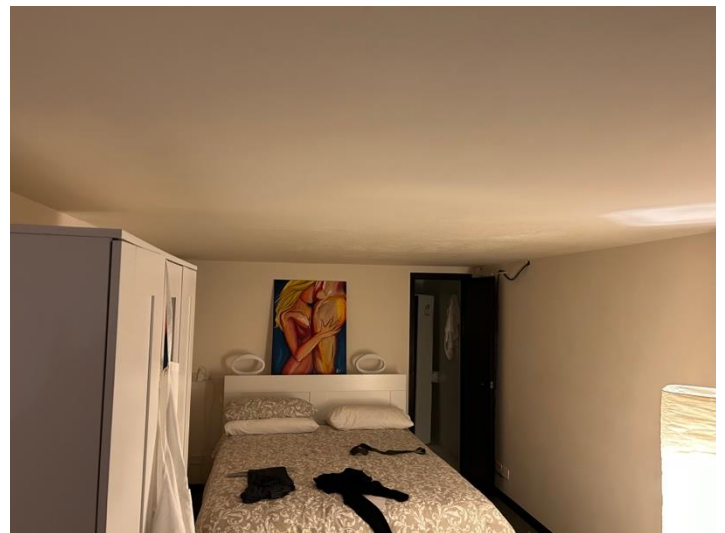
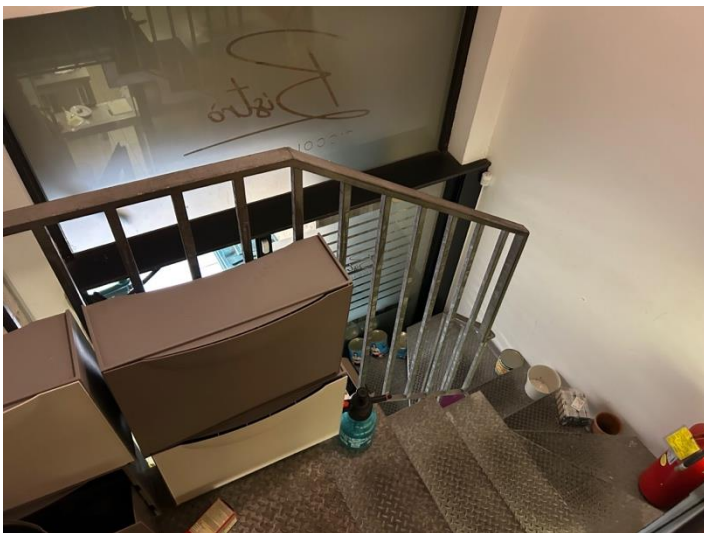




La zona cucina, che attualmente serve anche l'adiacente ristorante con accesso principale da P.zza dei Cocomeri n.c. 5, è collegata alla sala da un angusto corridoio con tre scalini in discesa ed uno in salita e si apre, con un ingresso di servizio, su P.zza dei Cocomeri.



In prossimità dell'accesso alla cucina da P.zza dei Cocomeri, si trova una scala metallica che porta ad un locale ammezzato con ridotta altezza utile, all'interno del quale è stato ricavato un vano, attualmente utilizzato come camera, ed un bagno munito di antibagno.



Al piano interrato, scendendo le scale mostrate in una delle immagini precedenti, si trova un ampio locale di sbratto, all'interno del quale è ricavato un piccolo ripostiglio.



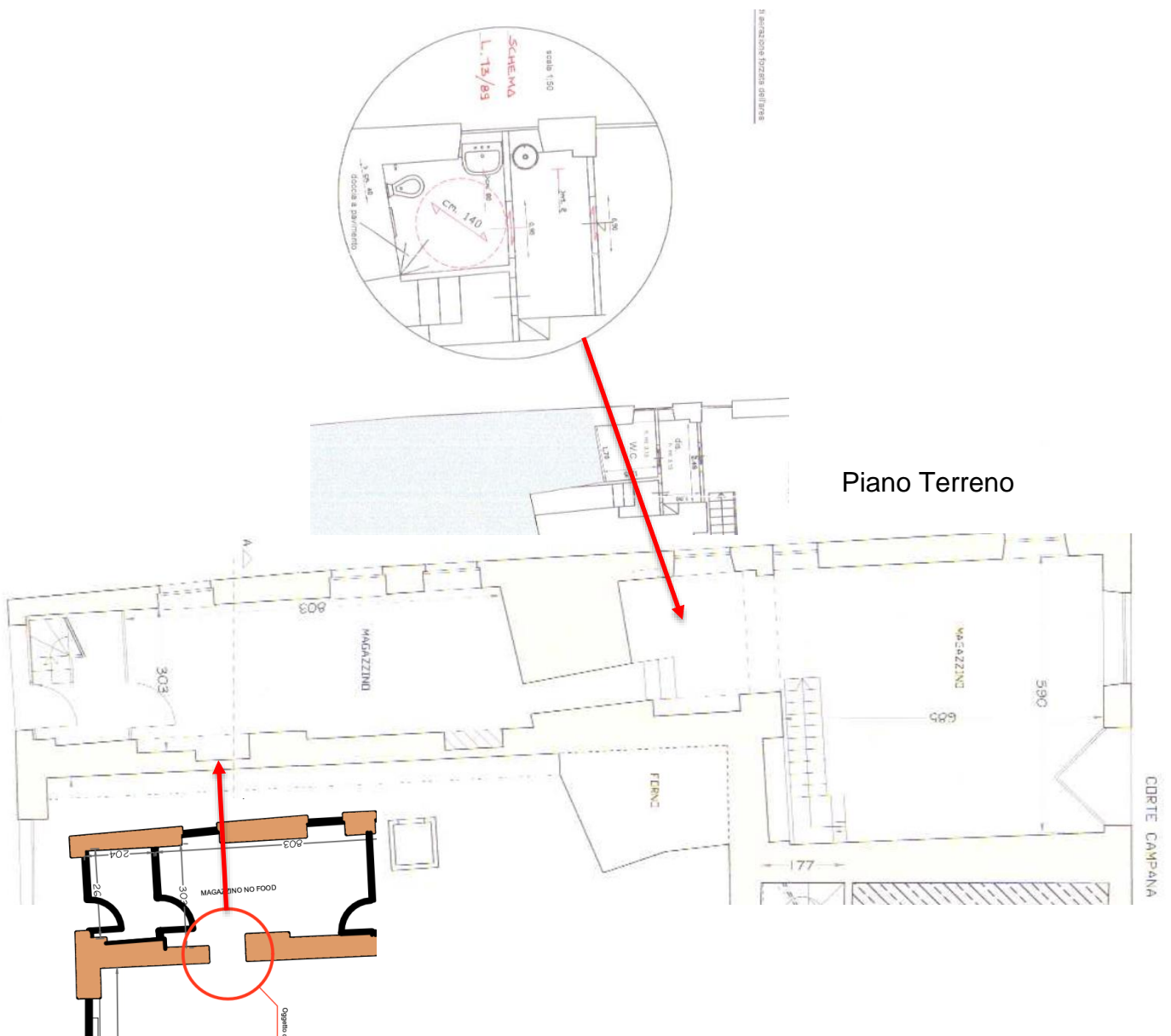


Attraverso un angusto corridoio, si accede infine ad un ulteriore locale interrato, verso P.zza dei Cocomeri.

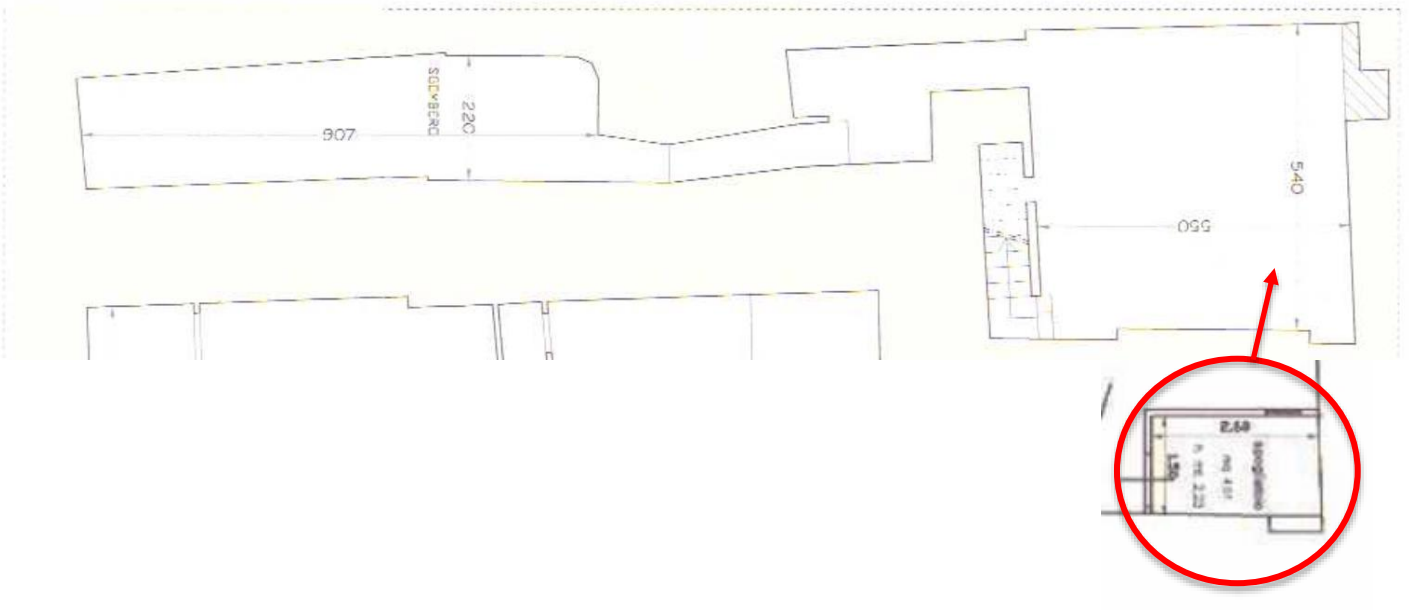


La planimetri rilevata nel corso del sopralluogo dell'immobile risulta sostanzialmente corrispondente a quella mostrata nella SCIA 73/2013, ripresa di seguito, a meno del bagno munito di antibagno, poi realizzato (con difformità)

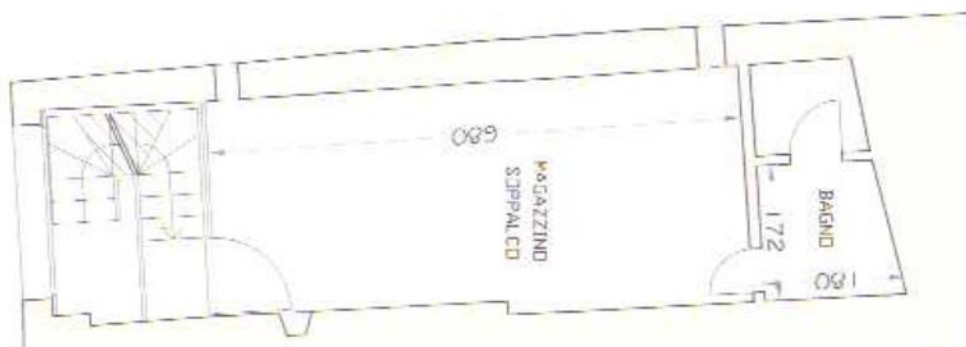
con la successiva SCIA 418/2014, dell'apertura della porta di comunicazione con il ristorante adiacente, realizzata con la CILA 2224/2020 e della realizzazione del piccolo ripostiglio ricavato all'interno del primo vano al piano interrato, di cui alla SCIA 418/2014; di seguito vengono mostrati gli stralci degli elaborati grafici riferiti ai titoli edilizi indicati.



## Piano Interrato



## Piano Soppalco



Come si osserva dalle immagini prodotte nel presente paragrafo, le condizioni di manutenzione del fondo possono essere definite buone per i locali posti ai piani terreno e soppalco ed assai mediocri per i locali al piano interrato, che sono viziati da consistente umidità di risalita capillare e risultano sostanzialmente inutilizzati.

## 2. Rappresentazione catastale

Come risulta dalla documentazione raccolta nell'Allegato 1, l'immobile in esame è censito al Catasto fabbricati del Comune di Lucca e rappresentato nel Foglio di mappa 196, particella 76 sub. 7, particella 77 sub. 7, particella 78 sub. 4, in giusto conto a Loft Imm.re s.r.l., con categoria C/1 (negozi e botteghe, compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, etc.), classe 11, consistenza di 136 mq, superficie catastale di mq 329 e rendita di € 5.654,17.

L'ultima planimetria catastale in atti risulta quella del 1979 (si veda l'estratto riportato a sinistra della figura seguente) e non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi; si osserva che la visura catastale indica un ulteriore aggiornamento planimetrico del 2016 (si veda l'estratto riportato a destra della figura seguente) , che però non risulta visibile dal portale dell'Agenzia delle Entrate.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/11/1979 - Data: 10/02/2022 -  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x

DATA SOPRAI  
DATA CLASS

VARIAZIONE del 28/10/2016 protocollo n. LU0129591 in atti  
dal 28/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.  
59773.1/2016)

## 3. Conformità edilizia

Per l'immobile in esame, compreso in un fabbricato di costruzione assai risalente nel tempo, sono state reperiti i seguenti titoli edilizi (prodotti nell'Allegato 2):

- autorizzazione edilizia per opere di straordinaria manutenzione ("*sistemazione del tetto e della facciata*") n. 1131/1993, pratica edilizia 6758/1993, rilasciata alla Cassa di Risparmio di Lucca;
- DIA 498 prot. 9926/2003: l'archivio comunale ha reperito unicamente la comunicazione di fine lavori in data 21.4.2004;



- DIA 1564/2006: per l'apertura di una porta di collegamento tra l'immobile sopra descritto e quello adiacente su Piazza dei Cocomeri, definito "rosticceria";
- SCIA 73/2013: per "*modifiche e completamento*", senza indicazione di alcuna modifica in pianta; si osserva che nella planimetria prodotta con la SCIA in commento non viene rappresentata l'apertura di collegamento per la quale era stata presentata la DIA di cui al punto precedente, che evidentemente non era stata eseguita;
- SCIA 418/2014: per opere di straordinaria manutenzione relative alla costruzione di un servizio igienico nella sala principale su Corte della Campana e del ripostiglio nel locale al piano interrato;
- CILA 2224/2020: per l'apertura del collegamento con il fondo adiacente, analogamente alla precedente DIA 1564/2006.

A seguito dell'esame degli elaborati uniti ai titoli sopra richiamati, lo scrivente conclude che lo stato attuale dell'immobile non risulta pienamente legittimo in quanto:

- il bagno munito di antibagno è stato realizzato in modo difforme da quanto rappresentato con la SCIA 418/2014, formando un corridoio separato per l'accesso al vano adiacente alla sala, attualmente utilizzato come cucina;
- la SCIA 73/2013 indica la destinazione di "magazzino" di tutti i locali compresi nell'immobile; la SCIA 418/2014 indica la destinazione del solo vano principale su Corte della Campana come "somministrazione"; anche la CILA 224/2020 indica il vano principale come "somministrazione" e gli altri vani come "magazzino".

Pertanto, nonostante che la conformazione dell'immobile risulti corrispondente a quella rilevata, nessuna delle pratiche edilizie esaminate

rappresenta la presenza della cucina attualmente esistente, che serve sia l'esercizio in esame che quello adiacente.

#### **4. Contratto di locazione**

Lo scrivente ha esaminato il contratto di locazione, che è riferito sia al fondo in esame che a quello adiacente, risalente al 30.1.2014; nel suddetto contratto si legge:

*“1) La società Calliope concede in locazione alla società Alyan ... unità immobiliari adibite ad attività di ristorazione e somministrazione, siti in Lucca, via Piazza dei Cocomeri. I predetti beni sono identificati presso il N.C.E.U. di Lucca al foglio di mappa 196:*

- i) particella 75, subalterno 10, categoria C/1, classe 5, di circa mq. 303;*
- ii) particella 76, subalterno 7 – particella 77, subalterno 7 – particella 78, subalterno 4, categoria C/1, classe 11, di circa mq. 136;*

...

*3) La durata della locazione è di anni 6 ed ha inizio il giorno 1 febbraio 2014 per terminare il giorno 31 gennaio 2020. Essa si rinnoverà tuttavia per proroga tacita ...*

...

*6) Il corrispettivo della locazione per le unità immobiliari sopra identificate è fissato in e 68.000,00 ... annuali, ... , da pagarsi in rate trimestrali di € 17.000,00 ... .*

*Resta espressamente convenuto che all'inizio del quinto anno locativo, le due parti contraenti procederanno alla revisione del canone in misura pari al 75% della variazione percentuale dell'indice generale nazionale dei prezzi al consumo ... .*

7) È fatto divieto al conduttore di apportare all'immobile alcuna modifica e anche miglioria senza il preventivo consenso scritto della locatrice la quale alla riconsegna potrà, tuttavia, a suo esclusivo giudizio, chiedere la riduzione in pristino; al termine del rapporto i lavori eseguiti a seguito di autorizzazione della locatrice rimarranno gratuitamente acquisti all'immobile ... senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi ... .

8) Tutte indistintamente le riparazioni e le manutenzioni ordinarie relative al compendio immobiliare, sono ad esclusivo carico del conduttore che si impegna a svolgere con diligenza le manutenzioni necessarie alla corretta conservazione del bene locato”.

Sulla base delle superfici indicate nel contratto, stabilendo un rapporto di proporzionalità si ritiene corretto assumere un canone di € 21.000,00 annui per il fondo in esame e di € 47.000,00 per quello adiacente (in cifra tonda).

##### **5. Consistenza e riferimenti generali del mercato**

Sulla base del rilievo sommario effettuato in sede di sopralluogo, lo scrivente ha riportato su CAD le planimetrie del fondo e le ha opportunamente scalate mediante le misure rilevate, in questo modo determinando (a meno di inevitabili approssimazioni) le consistenze commerciali dei vari livelli dell'immobile, riportate di seguito con arrotondamenti:

- piano interrato (sbratto) .....mq 78
- piano terreno .....mq 107
- soppalco .....mq 37

La superficie virtuale commerciale del fondo può essere determinata attribuendo un coefficiente di ragguaglio di 0,25 sia alle cantine al piano interrato che al soppalco, determinando in questo modo una superficie virtuale ragguagliata di complessivi mq 136.

§

Al solo scopo di fornire dei riferimenti generali del mercato immobiliare si riportano di seguito i valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO,V.ROMA,V.BECCHERIA,PARTI V.S.PAOLINO,P.NAPOI  
P.S. GIUSTO,V.S.CROCE,P.S.MICHELE,P.

Codice zona: ANFITEATRO,P.S.FREDIANO,V.FILLUNGO,

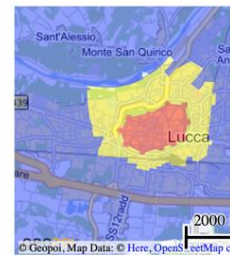
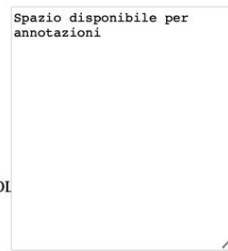
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	3600	7000	L	19,8	38,7	L
Stampa							

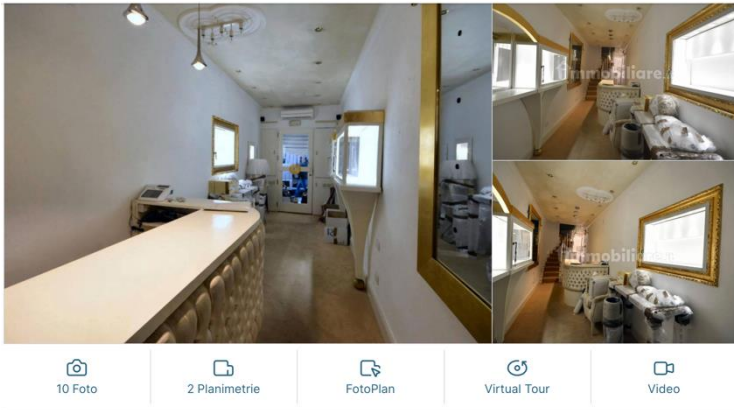
Legenda



§

Lo scrivente ha inoltre effettuato una ricerca sui principali portali di annunci immobiliari, allo scopo di reperire esempi di immobili in vendita che possano risultare utili riferimenti per la valutazione dell'appetibilità di mercato del fondo oggetto di stima, reperendo gli esempi riportati di seguito.





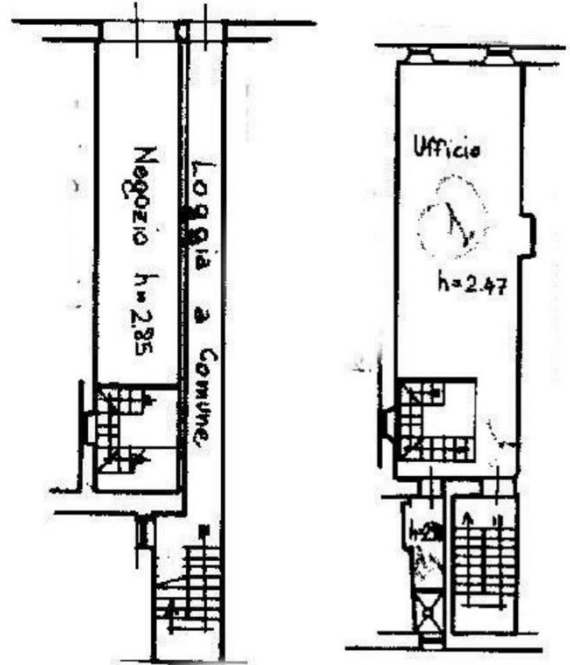
10 Foto   2 Planimetrie   FotoPlan   Virtual Tour   Video

**Locale commerciale in Vendita**  
Lucca • Piazza Napoleone - San Michele • Via Roma,

€ 350.000   2 locali   55 m<sup>2</sup> superficie   1 bagno

**Descrizione**

Centro storico, Rif. UF5800V nel cuore della città su via di intenso passaggio negozio con vetrina composto al piano terra da locale commerciale composto da unica stanza con accesso al piano superiore dove si trovano due stanze comunicanti e un bagno. Il piano primo ha anche un accesso indipendente dal vano scale adiacente. Il fondo si presenta in ottime condizioni di manutenzione con riscaldamento e pompa di calore. Dotato di impianto di allarme. Si presta a qualsiasi utilizzo in particolare per negozio di gioielli e preziosi. Volendo è disponibile anche per locazione. Subito disponibile. Posizione eccezionale per visibilità e prestigio.



14 Foto   Planimetria   FotoPlan

**Gelateria in Vendita**  
Lucca • Piazza Napoleone - San Michele • Piazza San Michele

€ 90.000   No mura   2 locali   45 m<sup>2</sup> superficie   1 bagno   T piano

**Descrizione**

**GELATERIA IN PIENO CENTRO IN VENDITA IN ESCLUSIVA**

LUCCA CENTRO STORICO / ADIACENZE DUOMO: (NOSTRA ESCLUSIVA) (Riferimento agenzia n°: 3cc)

NOSTRA ESCLUSIVA DI VENDITA - Proponiamo in vendita nel pieno centro di Lucca in zona di fortissimo passaggio pedonale, una gelateria artigianale in fondo commerciale di circa 45 mq suddivisa in zona d'ingresso, zona bancone attrezzato, zona laboratorio divisa a vista con vetrate, bagno privato. La gelateria ha degli ottimi incassi documentabili in privato. L'attività fino ad oggi è stata svolta da Marzo a Novembre con 3/4 dipendenti. Bellissima la posizione. Fondo ben ristrutturato. Bellissimi arredi nuovi. OTTIMA OPPORTUNITA'. Per appuntamenti contattare la nostra agenzia. L'affitto attuale del fondo commerciale è di 1.700 € al mese. PREZZO NON TRATTABILE.



15 Foto

Planimetria

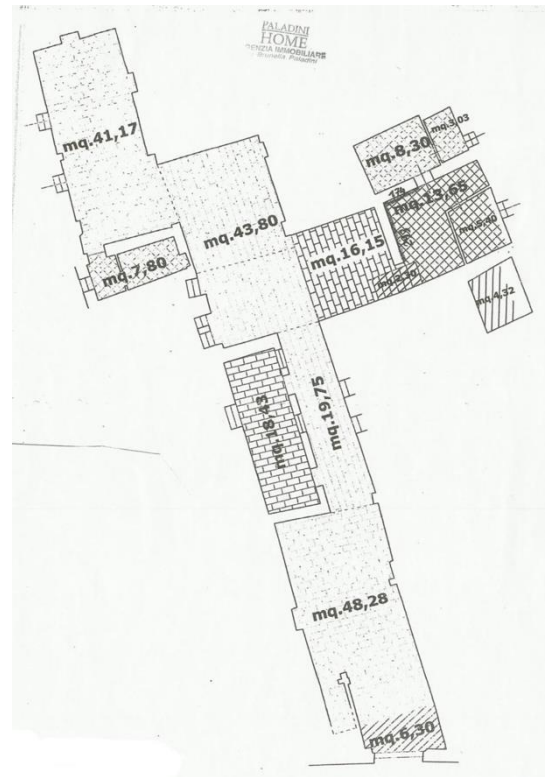
**Locale commerciale in Vendita**  
Lucca • Piazza Anfiteatro - Torre Guinigi

€ 380.000    4 locali    230 m<sup>2</sup> superficie    2 bagni    S-T piano

**Descrizione**

**VENDESI RISTORANTE NELLA ZONA DELLA MOVIDA LUCCHESE**

in una delle vie piu' caratteristiche del centro storico nella zona della movida lucchese vendesi interessante ed ampio fondo commerciale, attualmente adibito ad attivita' di ristorazione con licenza, di circa mq. 230 perfettamente ristrutturato in ottimo stato con rifiniture eccellenti e molto attuali in stile moderno/vintage, dotato di impianto di condizionamento caldo/freddo. sul piano terra si sviluppano la parte ricettiva al pubblico con 3 ampi locali con alti soffitti, un grande disimpegno, la cucina ben attrezzata e il bagno per disabili, la parte a servizi si sviluppa sul piano interrato con diversi locali e altro bagno per il personale. il locale viene venduto interamente arredato ed attrezzato per l'attivita', possibilita' anche di essere locato.



**6. Procedimento estimativo**

Considerando l'esistenza di un contratto di locazione ancora attivo, ritiene lo scrivente che l'approccio più corretto per l'attribuzione di un congruo valore di stima all'immobile in esame sia quello della capitalizzazione del reddito, che si basa sul noto principio "un bene vale per quel che rende".

Secondo l'approccio indicato, nel caso di una rendita netta R<sub>n</sub> assunta costante nel tempo, il valore del complesso è ottenibile come:

$$V = R_n / r$$

con: V = valore di mercato dell'immobile

R<sub>n</sub> = Reddito netto = R<sub>l</sub> - Sp

R<sub>l</sub> = Reddito lordo del proprietario

$S_p$  = Spese di gestione del proprietario (assicurazioni, manutenzione straordinaria, ecc.)

$r$  = saggio di capitalizzazione

§

Nel caso di specie, il reddito lordo è quantificabile al 2019 in € 21.000,00 (arr.), risultanti dal contratto di affitto. Ai sensi del contratto ripreso nel paragrafo 4, deve essere conteggiato a partire dal 2019 l'aumento ISTAT al 75% che, al gennaio 2023 risulterebbe del 11,85%, portando quindi il canone ad € 23.490,00 arrotondati.

Le spese annue per il locatore, vengono assunte, con stima sintetica, nell'ordine di € 3.000,00 annue, intesi come valore medio nel tempo, tenendo conto delle imposte, dell'occorrenza di interventi di manutenzione straordinaria e considerando il costo di una polizza assicurativa.

§

Il saggio di capitalizzazione viene determinato con riferimento all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentino delle analogie con quello immobiliare, per sicurezza e durata d'impiego (ad es. i titoli obbligazionari).

Il saggio di capitalizzazione si determina sulla base del rapporto tra il reddito ed il valore di un immobile; ciò può avvenire in maniera diretta oppure indiretta attraverso metodi additivi od il Band of Investment, nelle sue due componenti finanziaria e tecnico-economica; nel caso in esame, non avendo a disposizione dati sufficienti per una determinazione diretta, si è proceduto sia tramite il metodo additivo, ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (debt coverage ratio - DCR) derivata dal campo delle stime cauzionali (invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile

determinare direttamente il saggio incognito), sia con metodo indiretto attraverso la componente finanziaria del M&E.C. (Mortgage and Equity Components) del B. of I., sulla base dei dati riportati nelle tabelle seguenti, dove sono specificati tutti i dati acquisiti e necessari al fine del calcolo.

BAND OF INVESTMENT				
Mortgage and equity components				
	reddito unitario annuo lordo immobile (Ro)		351,00	
	valore unitario fabbricato (Vf)		5.300,00	
	mutuo	Euribor 6m * (variabile)	3,62%	* media mag/2023
		spread **	1,84%	** media mutui tasso fisso
		saggio interesse	5,46%	(fonte B.d'Italia)
		durata mutuo anni	20,00	
	saggio capitalizz. mutuo (Im)		8,34%	
	LTV (quota finanziata)		50,00%	
	Quota ammort. mutuo antic. (Q)		221,01	
	saggio redditività diretta (Ie)		4,91%	
<b>saggio capitalizz. Immobile</b>		<b>6,62%</b>		
GRM		anni	15,10	
DESTINAZIONE IMMOBILE		COMMERCIALE		
FONTE: O.M.I. Sem. 2 2022	v.mercato minimo	€ 3.600,00	B2	
	v.mercato max	€ 7.000,00		
	v.locazione minimo	€ 19,80		
	v.locazione max	€ 38,70		
	v.mercato minimo	€ -	0	
	v.mercato max	€ -		
	v.locazione minimo	€ -		
	v.locazione max	€ -		
	saggio diretto	<b>6,62%</b>	6,62%	0,000%
		media r	divergenz	
FONTE: IMMOBILI ARE.IT	fascia media merc	€ -	0	
	fascia media loc	€ -		
	fascia media merc	€ -	0	
	fascia media loc	€ -		
	saggio diretto			
		media r	divergenz	
$i_M = \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}} \quad Q = M * i_M$ $i_E = \frac{R - Q}{P - M} \quad i_O = LTV * i_M + (1 - LTV) * i_E$				



RAPPORTO DI COPERTURA DEL DEBITO (DCR)				OMI	BORS.IM.	MEDIA
Eurirs	media mag/2023	%		2,85%	0,00%	2,85%
Spread (da media mutui tasso fisso - fonte B.d'Italia)		%		3,22%	0,00%	3,22%
Interesse mutuo		%		6,07%	0,00%	6,07%
Durata mutuo		Anni		20	20	20
Saggio di capitalizzazione mutuo (Im)		%		8,77%	0,00%	8,77%
LTV per tipologia (% su valore)				50,00%	50,00%	50,00%
Valore osservato		€		5.300,00	0,00	5.300,00
Importo massimo mutuo concesso		€		2.650,00	0,00	2.650,00
Canone osservato		€		351,00	0,00	351,00
Quota annua ammortamento mutuo (anticipato)		€		219,06	0,00	219,06
Rapporto copertura debito (DCR)				1,60	0,00	1,60
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		%		<b>7,02%</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,02%</b>
GRM		Anni		14,24	0,00	14,24
formule:				DESTINAZIONE IMMOBILE		COMMERCIALE
$DCR = \frac{R}{LTV \cdot V \cdot \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}} = \frac{R}{Q_{amm}}$ $i_o = DCR \times LTV \times i_m$				v.mercato minimo		3600
				v.mercato max		7000
FONTE: O.M.I. Sem. 2 2022				v.locazione minimo		19,8
				v.locazione max		38,7
				v.mercato minimo		0
				v.mercato max		0
				v.locazione minimo		0
				v.locazione max		0
				saggio diretto	<b>6,62%</b>	6,82%
						3,035%
					media r	divergenz

La media dei risultati ottenuti ha portato alla determinazione di un saggio del 6,82%..

Il valore di stima del complesso immobiliare, inteso nelle sue condizioni attuali, anche di locazione, può quindi essere espresso come €/anno (23.490,00 – 3.000,00) : 6,82 % = € 300.000,00 (trecento mila).

§

Volendo trovare un riscontro di congruità a tale valore (espresso in cifra tonda) sulla base della superficie virtuale, si determina un valore unitario pari a:

$$€ 300.000,00 : mq 136,00 = €/mq 2.200,00$$

ovvero ben inferiore rispetto agli estimi unitari risultanti dall'Osservatorio del Mercato Imm.re ma sostanzialmente in linea con altri esempi di immobili in vendita, e congruo se si considerano le condizioni del contratto di locazione,

valutando le problematiche derivanti dalle destinazioni indicate nei titoli edilizi e l'affaccio principale su una piccola piazza esclusa dal principale passaggio pedonale.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 12 maggio 2023



**Allegati:**

1. Visura e planimetria catastale
2. Titoli edilizi
3. Contratto di locazione