

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

§

Complesso immobiliare ex ASL posto a Lucca, in località Monte San Quirico

§

Nota integrativa

§

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, il sottoscritto ha provveduto in data 25.05.2023 a redigere la relazione di stima del complesso di cui in oggetto.

Con la presente nota integrativa si intende precisare il valore di stima del fabbricato denominato “Villa Pieruccini”, vincolato come bene di interesse storico – architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Nella presente nota si darà inoltre conto dell’occupazione illegittima di alcune aree comprese nel complesso immobiliare oggetto di stima.

1. Valore di stima di Villa Pieruccini

La villa Pieruccini costituisce un fabbricato di impianto storico, già presente nelle mappe catastali del 1860.

La villa, comprendente due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) ed un livello seminterrato, risulta realizzata in muratura portante, con una copertura a padiglione.

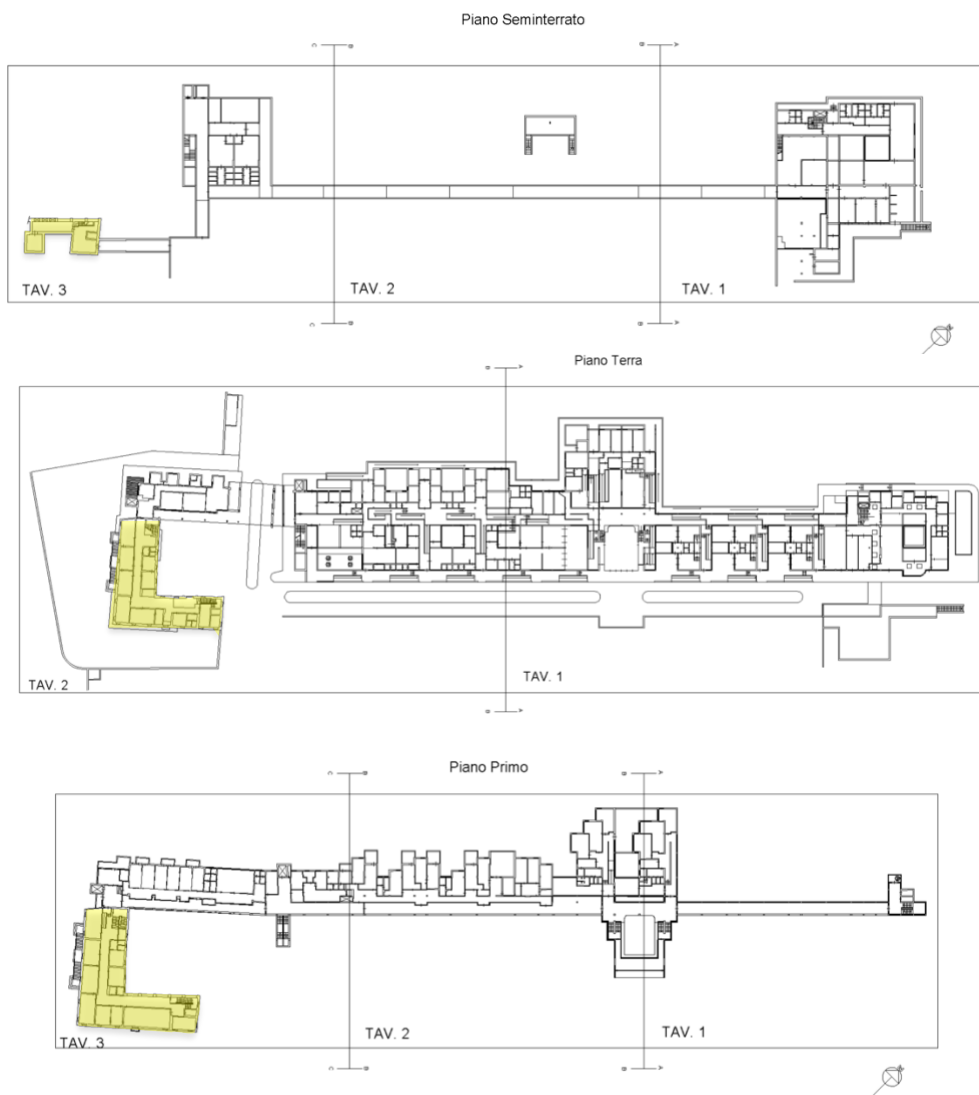
Il fabbricato, dotato di pianta a forma di L, ha subito nel corso del tempo importanti trasformazioni della distribuzione interna, fino a raggiungere la configurazione attuale.

Ad oggi il fabbricato non risulta indipendente, ma è collegato, mediante alcune aperture, al fabbricato adiacente, realizzato negli anni '70.



Anche l'accesso alla villa non risulta autonomo, ma avviene dal fabbricato adiacente, attraverso due aperture realizzate nella muratura di confine, una posta al piano terreno e l'altra al piano primo.

Il piano interrato della Villa è inoltre stato collegato mediante una galleria interrata di nuova costruzione con un resede antistante il piano interrato del nuovo corpo di fabbrica, come risulta dalle planimetrie qualitative riportate di seguito, nelle quali le porzioni afferenti alla Villa sono evidenziate in giallo.



Si osserva inoltre che la Villa non risulta attualmente dotata di una porzione di resede esclusivo, dal momento che gli spazi esterni risultano a comune con il fabbricato adiacente; i suoi interni sono stati completamente riadattati ad uffici e sono privi di decori e di ogni connotazione di pregio.

La Villa, seppure in stato di abbandono, risulta in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcune porzioni oggetto di occupazione abusiva e vandalismi e della presenza di fenomeni di risalita di umidità capillare.

Gli impianti sono invece da rivedere, così come gran parte delle finiture (controsoffitti, infissi, bagni, etc.).

§

Nella precedente relazione del maggio 2023 si era proceduto alla stima del complesso immobiliare comprendente la Villa in esame, mediante il metodo del valore di trasformazione.

Applicando tale metodo di stima si era ottenuto un valore di stima dell'intero complesso immobiliare pari ad € 3.350.000,00 (arr.), corrispondente ad un estimo unitario, inteso riferito alla superficie virtuale del complesso, pari ad €/mq 380,00 circa, comprensivi dell'incidenza dei terreni agricoli.

Ai fini della presente integrazione si riporta che la superficie virtuale della Villa (come determinata nella relazione del maggio 2023) risulta pari a mq 1.000,00 circa (comprensivi dell'incidenza della quota degli spazi esterni corrispondente a tale consistenza).

Poiché allo stato le condizioni della Villa non differiscono sostanzialmente da quelle riscontrate per la globalità del complesso immobiliare, assumendo l'estimo unitario di €/mq 380,00, il valore di stima di Villa Pieruccini può essere adeguatamente individuato in complessivi € 380.000,00.

Infine, si tiene a rimarcare che la Villa risulta attualmente interconnessa con l'edificio adiacente, costruito negli anni '70, e che pertanto la sua alienazione distinta dal restante complesso immobiliare non risulta possibile senza l'esecuzione di importanti opere edili, con riduzione dell'attuale consistenza, ed il riassetto degli spazi esterni e della viabilità, in quanto tali interventi sono certamente necessari per rendere la Villa un organismo autonomo.

2. Parcheggio in via dei Poveri Vecchi

In data 23.11.2022 lo scrivente, alla presenza degli incaricati di ISVEG (custode giudiziario) e della Polizia Municipale del Comune di Lucca, svolgeva un sopralluogo presso il complesso immobiliare ex ASL posto in località Monte San Quirico di proprietà del Fallimento.



Nel corso del sopralluogo si riscontrava che all'interno della particella 606 del Foglio 90 del Catasto terreni del Comune di Lucca (si veda la figura precedente che mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la vista aerea), facente parte del complesso imm.re, era stata ricavata un'area adibita a parcheggio, in fregio a via dei Poveri Vecchi (evidenziata con delle frecce di colore celeste nella figura precedente).

Nel corso del sopralluogo la Polizia Municipale riscontrava che il parcheggio in esame risultava realizzato senza alcun titolo edilizio e risultava pertanto abusivo, anche perché secondo il R.U. vigente del comune di Lucca l'area suddetta ricade in "*Aree a prevalente uso agricolo*" (art. 27.3).

In qualità di proprietario dell'area e su invito informale della Polizia Municipale, il Fallimento provvedeva quindi alla recinzione dell'area, al fine di impedirne un utilizzo improprio da parte di terzi; il costo di tale intervento è risultato pari a complessivi € 5.063,00.

In data 18.09.2023 l'ufficio Settore Dipartimentale 9 "*PNRR e MOBILITÀ, STAZIONE UNICA APPALTANTE, CONTRATTI E PATRIMONIO*" del Comune di Lucca inviava una comunicazione (prot. n. 0165087/2023) al Curatore fallimentare Dott. Riccardo Forgeschi esponendo che:

- "*il parcheggio in oggetto ... è stato realizzato dal Comune di Lucca nei primi anni novanta nell'ambito di opere di straordinaria manutenzione della viabilità comunale con l'assenso dei proprietari dell'epoca (Cassa di Risparmio di Lucca) senza che fosse formalmente regolarizzata la cessione dell'area*";
- "*considerato che detto parcheggio è a diretto servizio dei visitatori e dei lavoratori della RSA di Monte S. Quirico e che la sua chiusura sta creando notevoli disagi, si chiede ... la riapertura dello stesso in tempi brevi*";

- *“l’Amministrazione Comunale si rende sin da ora disponibile a regolarizzare l’acquisto dell’area interessata dal parcheggio oltre una eventuale fascia verde perimetrale allo stesso di dimensioni da concordare, la cui manutenzione resterà a carico del Comune”.*

§

A seguito della richiesta svolta dal Curatore Dott. Forgeschi, lo scrivente ha provveduto ad esprimere il valore di stima attuale dell’area ad uso parcheggio in esame ed il suo valore locativo, come riportato di seguito.

§

L’indicazione del valore di stima dell’area utilizzata a parcheggio non risulta agevole, dal momento che non risulta possibile ricorrere alle ordinarie analisi di mercato.



Il parcheggio in esame consiste infatti in una striscia di terreno posta lungo via dei Poveri Vecchi di lunghezza di poco superiore a ml 90 e profonda circa 5 ml (si veda l’immagine qui sopra, tratta da Google Maps).

Il parcheggio si trova in effetti proprio in corrispondenza della RSA di Monte S. Quirico ed è quindi suscettibile di uso sia da parte del personale della RSA che da parte dei visitatori, esplicando quindi in effetti una certa funzione d'interesse pubblico.

D'altra parte, il parcheggio è stato realizzato (dal Comune) in area agricola e la sua legittimazione richiederebbe pertanto – a parere dello scrivente – una variante urbanistica.

La capacità di parcheggio del terreno in esame viene valutata tenendo conto che un posto auto ha dimensioni tipiche di ml 2,50 di larghezza per ml 5 di lunghezza e pertanto che la striscia di oltre 90 ml di sviluppo è suscettibile di ospitare almeno 36 autoveicoli.

Ritenendo di esprimere una stima assolutamente cautelativa, fatte salve eventuali future analisi maggiormente approfondite si assume in via preliminare un valore di mercato di €/posto auto 5.000,00, intendendo con tale somma, il prezzo che un generico soggetto sarebbe disposto a versare per la possibilità di un parcheggio garantito in prossimità della RSA.

Il valore unitario dei 450 mq di terreno può quindi essere definito nell'ordine di €/posto auto 5.000,00 × n. 36 posti auto = € 180.000,00.

§

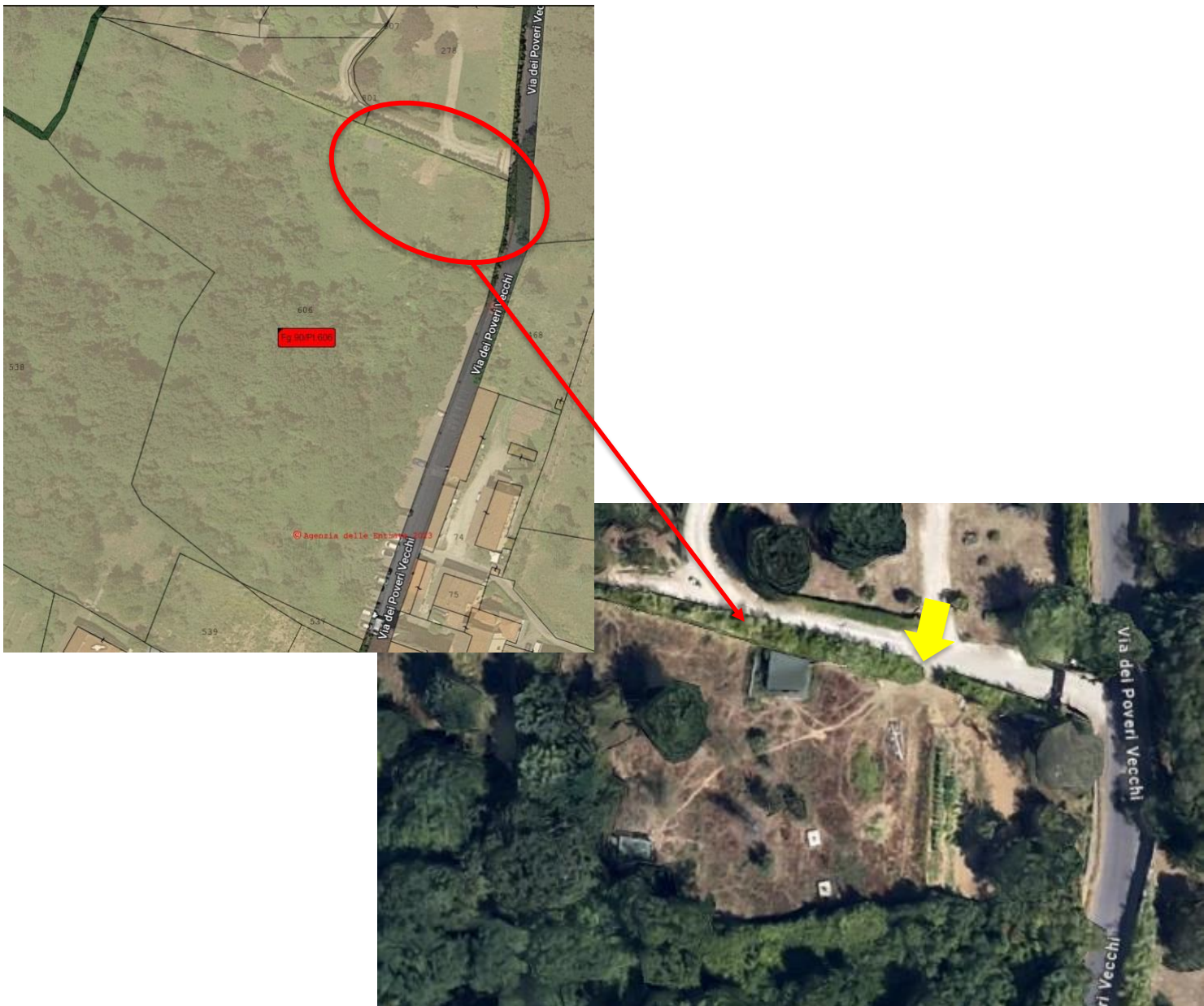
L'eventuale acquisizione di tale porzione di particella da parte del Comune dovrebbe in ogni caso avvenire secondo il disposto dell'art. 42 bis Testo Unico Espropriazioni, dovendo perciò considerare:

- il valore venale del bene al momento dell'emissione del decreto di acquisizione sanante;
- un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale pari al 10% del valore venale del bene;

- l'indennità di occupazione per il periodo di occupazione senza titolo (illegittima), pari ad un interesse del cinque per cento annuo sul valore venale del bene.

3. Altra area occupata abusivamente

Sulla medesima particella di cui al paragrafo precedente, si è inoltre riscontrato che una seconda porzione di terreno risulterebbe occupata abusivamente da terzi, come risulta dalle immagini che seguono.



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

Dall'esame delle viste satellitari, nelle quali viene individuata la pozione di terreno di cui si discute, emergerebbe infatti che l'area in esame risulta in parte occupata da alcuni manufatti, ed in parte coltivata (si veda la vista aerea prodotta di seguito); tali opere, per quanto a conoscenza dello scrivente, non risultano riferibile all'operato del Fallimento, o comunque della precedente proprietà.



Si osserva inoltre che nella siepe posta a confine tra le particelle 606 (di proprietà del Fallimento) e 278 (di altra proprietà), è stato realizzato illegittimamente un accesso (evidenziato con freccia di colore giallo nelle figure precedenti), che consente il collegamento tra le due particelle.

Ritiene lo scrivente che le risultanze sopra riportate dovranno essere debitamente accertate dall'ISVEG, in qualità custode giudiziario dei beni di proprietà del Fallimento.

§

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

Firenze, 30 gennaio 2024

