

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

§

Unità immobiliari a Lucca, con accessi da via S. Donato e da Via Pisana

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento.....	2
1. Descrizione dello stato dei luoghi	4
1.1 Ex archivio al piano terra su via San Donato e via Pisana	7
1.2 Appartamento di civile abitazione ai piani ammezzato e primo.....	17
2. Conformità edilizia	23
3. Consistenza e riferimenti generali del mercato.....	30
4. Procedimento estimativo.....	33
5. Conclusioni.....	36
Allegati	36



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

§

Unità immobiliari a Lucca, con accessi da via S. Donato e da Via Pisana

§

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 di due unità immobiliari, attualmente comunicanti, la prima con destinazione catastale di ufficio pubblico e la seconda con destinazione di civile abitazione, poste nel Comune di Lucca, con accessi da via S. Donato e da via Pisana.

Verranno indicate la consistenza delle unità immobiliari, la loro individuazione catastale e gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro 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; 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 di seguito;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi 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.

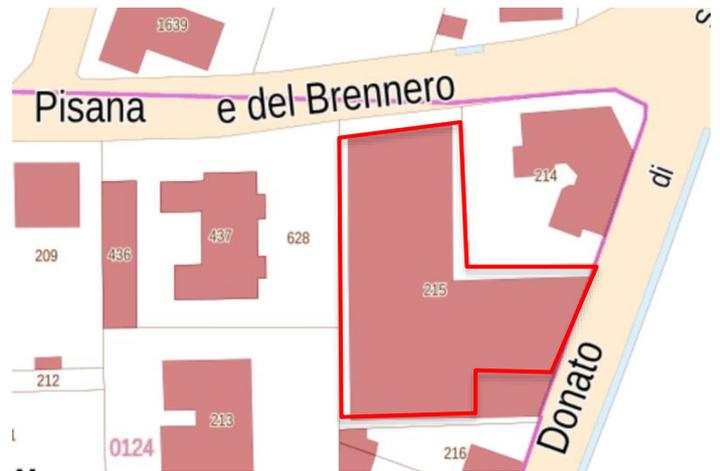
I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “*due diligence*” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle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

1. Descrizione dello stato dei luoghi

Il complesso immobiliare che comprende le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è costituito da un agglomerato di diversi corpi di fabbrica, attualmente inutilizzato ma in passato adibito ad uffici e magazzini sussidiari dell’Archivio di Stato, di elevata consistenza, situato nel centro della città di Lucca, appena fuori le mura.



Il complesso presenta una pianta a forma di “L” e si trova in prossimità dell’incrocio tra via San Donato e via Pisana, con affacci su entrambe le vie.



Porzione dell’immobile di interesse di proprietà Loft Immobiliare s.p.a. con affaccio su via San Donato



Immobile di proprietà Loft Immobiliare s.p.a. con affaccio su via Pisana (fronte su via Traversa 1 di via Pisana)

L'immobile oggetto di stima, insieme al corpo di fabbrica con due piani in elevazione su via S. Donato (non oggetto della presente relazione), mostra un'architettura tipica dei primi decenni del novecento ed infatti è presente nella sua consistenza attuale già nelle prime fotografie aeree (ortofoto) del 1954, reperibili nel sito Geoscopio della regione Toscana.

Nella pagina precedente si propone un estratto dell'ortofoto tratta dal sito indicato, riferita appunto al 1954, una vista aerea con l'evidenziazione in rosso del complesso oggetto di stima, un estratto della mappa catastale ed infine le fotografie dei prospetti su via S. Donato, su via Pisana e sulla Traversa 1 di via Pisana (non indicata nella mappa catastale); nel prospetto su via S. Donato la porzione dell'immobile oggetto di stima viene indicata con contorno rosso.

La porzione residua del fabbricato su via S. Donato, che risulta indipendente dal complesso cui si riferisce la presente relazione, sarà oggetto di una separata relazione di stima.

§

L'immobile in esame comprende due unità immobiliari attualmente comunicanti ma tra loro funzionalmente indipendenti, la prima con destinazione catastale di ufficio pubblico B/4 (ex Archivio di Stato) e la seconda con destinazione di civile abitazione A/3, accessibile da un vano scala interno all'archivio suscettibile di essere disimpegnato direttamente da via S. Donato.

1.1 Ex archivio al piano terra su via San Donato e via Pisana

L'unità immobiliare con destinazione catastale di ufficio pubblico B4 occupa l'intero piano terreno dell'immobile, ad eccezione di due piccole porzioni (evidenziate con velature di colore verde e giallo nella planimetria seguente) ove si trovano i vani scala che disimpegnano le unità immobiliari poste al piano primo, come risulta dalla planimetria catastale prodotta di seguito, sostanzialmente aderente allo stato dei luoghi.



Planimetria catastale piano terra - 1976

Nella planimetria riprodotta qui sopra vengono distinti con velatura gialla il vano scala che disimpegna l'unità immobiliare di civile abitazione descritta

più avanti, con velatura verde una porzione dell'immobile facente parte di una diversa unità immobiliare che si sviluppa prevalentemente al piano primo e con velatura blu la zona ad uffici compresa nell'unità immobiliare descritta nel presente paragrafo; gli spazi restanti erano tutti adibiti ad archivio.

L'unità immobiliare in esame è dotata di accessi carrabili dal n.c. 50 di via S. Donato e dal n.c. 163 di via Pisana; alla zona uffici si accede dal n.c. 46 di via S. Donato (in prossimità della porta di accesso esiste un secondo n.c. 8), attraverso una porta che si trova attualmente tamponata per impedire nuove occupazioni abusive dell'immobile.

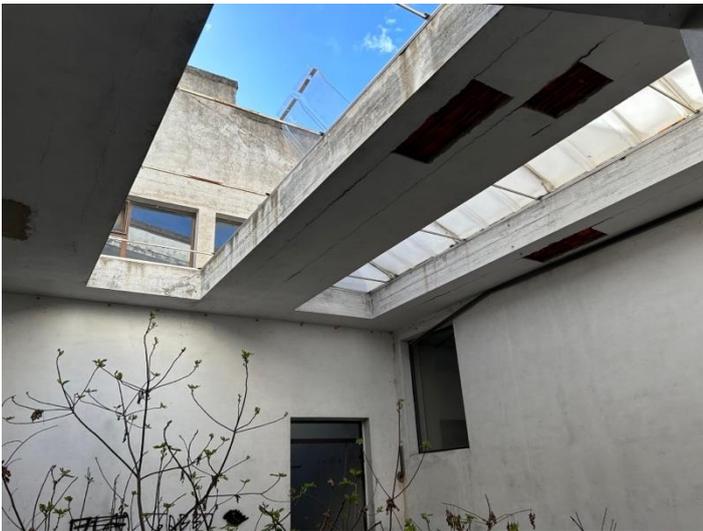


Con riferimento alla planimetria riportata nella pagina precedente, si espone che il fabbricato risulta realizzato in muratura portante per la porzione che prospetta su via S. Donato, mentre l'altra porzione su via Pisana risulta costruita con struttura intelaiata in elementi in c.a., come risulta evidente dalla sua conformazione in pianta.

§

Ancora con riferimento alla planimetria catastale, si espone che entrando dall'accesso carrabile corrispondente al n.c. 50 di via S. Donato si arriva ad una

chiostrina interna coperta, di forma in pianta trapezoidale, che disimpegna l'archivio centrale (n. 6), la sala visure (n. 2) e l'area uffici (n. 1).



Sulla medesima chiostrina si aprono anche due finestre facenti parte di una diversa unità immobiliare (distinta con velatura verde nella planimetria a pag. 7).

La zona adibita ad uffici (n. 1 nella planimetria), prospettante su via San Donato, è dotata di un accesso separato dall'esterno (adesso tamponato) e comprende un atrio di ingresso, e n. 2 uffici, disimpegnati da un corridoio; il

primo ufficio presenta una forma regolare con una finestra e il secondo, più ampio, presenta una forma trapezoidale e due finestre.



Sia dalla chiostrina interna che dal corridoio che disimpegna gli uffici si accede alla “sala visura” – così identificata nella planimetria catastale – (n. 2 nella planimetria a pag. 7), costituita da un ampio vano munito di quattro grandi finestre protette da grate, aperte sull’ampio resede sistemato a verde di pertinenza di un altro immobile confinante.



Attraversando la sala visura si accede ad un ulteriore corridoio che porta ai locali archivio e disimpegna un gruppo di n. 2 servizi igienici (n. 3 nella planimetria a pag. 7), a fianco dei quali si trova un vano tecnico accessibile solo dall'esterno (n. 4).

Nelle immagini riportate qui sotto si vede il gruppo di due bagni ed il resede a verde (di pertinenza di un diverso immobile) su cui si affaccia il vano denominato "sala visure"; in questa seconda immagine, il piccolo corridoio esterno delimitato da un muretto basso in fregio al fabbricato oggetto di stima, alla sinistra nella fotografia, è accessibile anche direttamente da via S. Donato attraverso un piccolo cancello pedonale e serve sia il vano tecnico di cui si è detto, sia il vano scala di accesso all'unità immobiliare di civile abitazione, di cui si dirà più avanti, attraverso una porta che è attualmente tamponata per impedire ulteriori effrazioni.



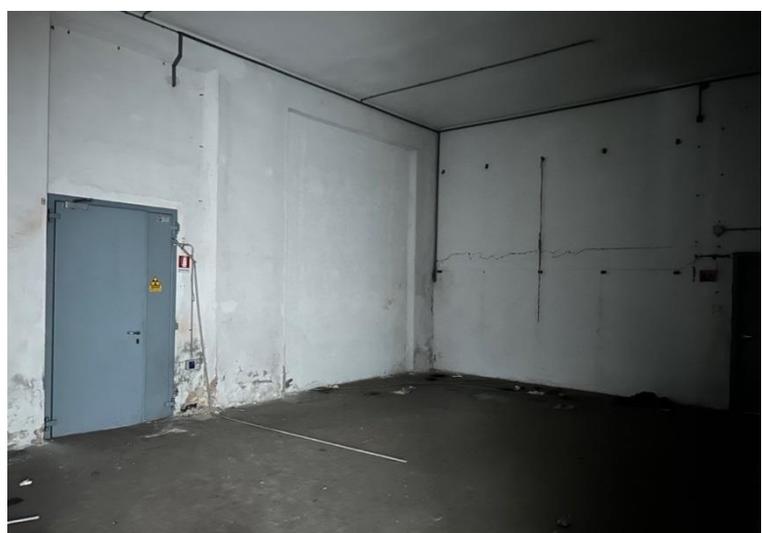
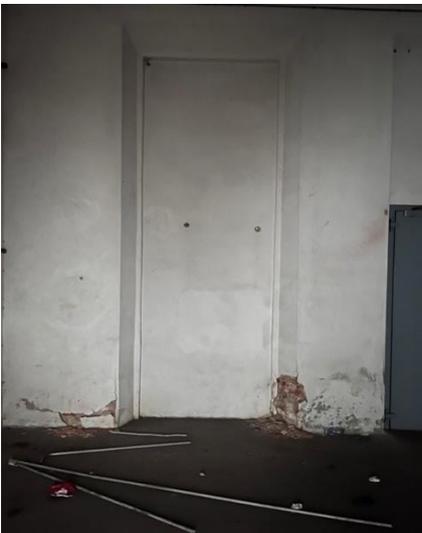
Al termine del corridoio che disimpegna il gruppo di n. 2 servizi igienici, si trova un vano 'archivio' privo di finestre, indicato con il n. 5 nella planimetria a pag. 7.

Attraversando il vano n. 5 si ha accesso sulla sinistra all'archivio "centrale" n. 6, aperto anche sulla chiostrina, al vano archivio n. 7 posto lungo la via Traversa 1 di via Pisana e sulla destra al vano archivio n. 8.

Si riporta di seguito la descrizione dell'area precedentemente adibita ad archivi, sempre con riferimento alla numerazione apposta dallo scrivente nella planimetria catastale a pag. 7.

Archivio n. 5

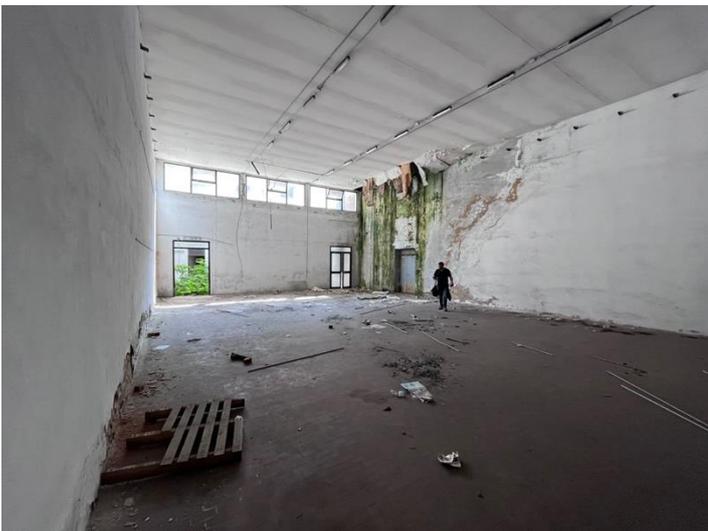
Il vano non finestrato indicato nella planimetria catastale con il n. 5 presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di circa m 5,90 × m 10,75 e un'altezza interna di circa m 4,50.



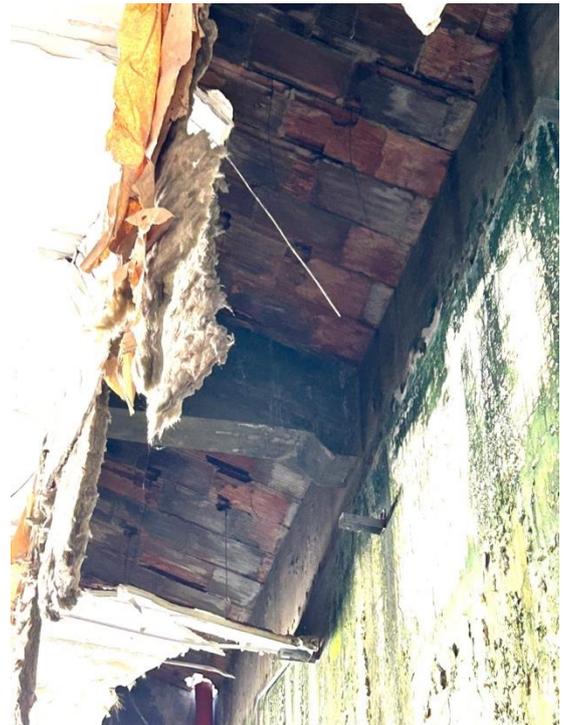
Archivio n. 6

Il vano identificato dallo scrivente con il n. 6 nella planimetria catastale a pag. 5, presenta una forma rettangolare delle dimensioni di circa m 17,75 × 10,60 ed un'altezza al controsoffitto pari a m 6,15.

Presenta un'unica finestra alta a nastro, aperta a livello superiore della chiostrina interna e su di esso si aprono le porte di accesso agli archivi identificati con i n. 5, 7, 9, 10 (i due vani archivio indicati con i numeri 9 e 10 sono risultati chiusi al momento del sopralluogo e pertanto non sono stati ispezionati).



Come si osserva dalle fotografie prodotte qui sopra, il vano è attualmente interessato da copiose infiltrazioni dalla copertura, con forma a capanna, che risulta sorretta (per quanto visibile) da una serie di travi in c.a. con forma di capriata, attestate su un cordolo di rigiro.



Archivio n. 7

Il vano 'archivio' identificato dallo scrivente con il n. 7, si trova sul perimetro dell'immobile ed affaccia su via Traversa 1 di via Pisana, presenta una pianta rettangolare con lati di m $23,85 \times 5,90$ ed un'altezza interna pari a m 4,50, e risulta dotata di cinque grandi finestre protette da grate.



Archivio n. 8

Il grande vano identificato dallo scrivente con il n. 8 ha pianta di forma trapezia; le dimensioni interne sono di circa di circa ml 25,80 (media) \times 18,10, e l'altezza interna risulta pari a circa ml 5,20.

Tale porzione di fabbricato è costruita in c.a., con telai disposti sul lato lungo della pianta, due centrali e due perimetrali, lungo i tamponamenti.

Il vano risulta libero su tre lati ed è dotato di cinque grandi finestre (tre con affaccio sulla Traversa 1 di via Pisana e due sul resede esterno a verde); al suo interno è stato ricavato il vano scala che conduce all'appartamento posto al piano primo.





§

Come si desume immediatamente dalle immagini prodotte, le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare descritta risultano pessime, essendo rimasta inutilizzata da lungo tempo ed essendo stata oggetto di occupazione abusiva e vandalismi.

Gli impianti sono obsoleti e completamente da rinnovare, così come gran parte delle finiture; le coperture (in gran parte rivestite da doghe in lamiera) devono essere revisionate e verosimilmente rinnovate; in molte zone si apprezzano inoltre consistenti fenomeni di umidità da risalita capillare.

§

Sulla base del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, lo scrivente ha riportato su CAD la planimetria dell'immobile, che è stata opportunamente scalata mediante le misure rilevate, in questo modo determinando (a meno di inevitabili approssimazioni) le consistenze commerciali dell'unità immobiliare; la superficie commerciale del piano terra che verrà utilizzata ai fini della stima (comunque espressa a corpo, intendendo gli eventuali errori nella determinazione dell'esatta consistenza compresi nell'approssimazione insita della stima) risulta di complessivi mq 1.135 (arr.) a cui si aggiungono mq 102 di ingresso coperto e chiostrina:

- area uffici e sala visura mq 148;
- area archivio mq 959 (escluso il vano scala a servizio dell'appartamento);
- ingresso carrabile da via S. Donato e chiostrina interna mq 102.

§

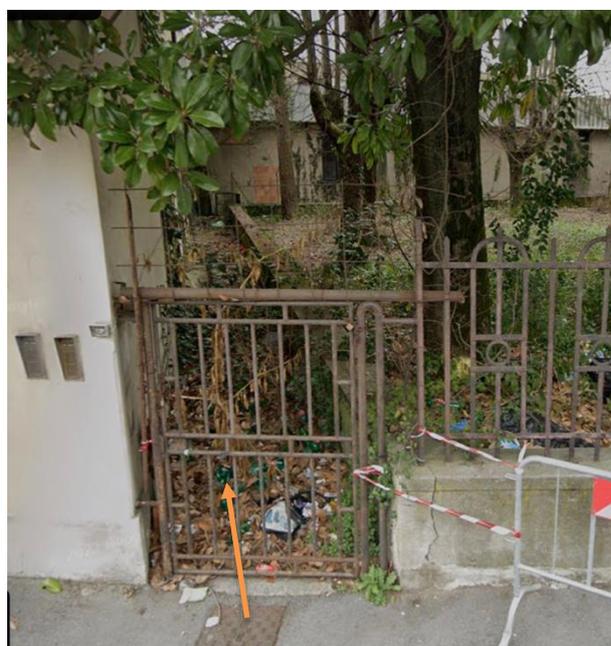
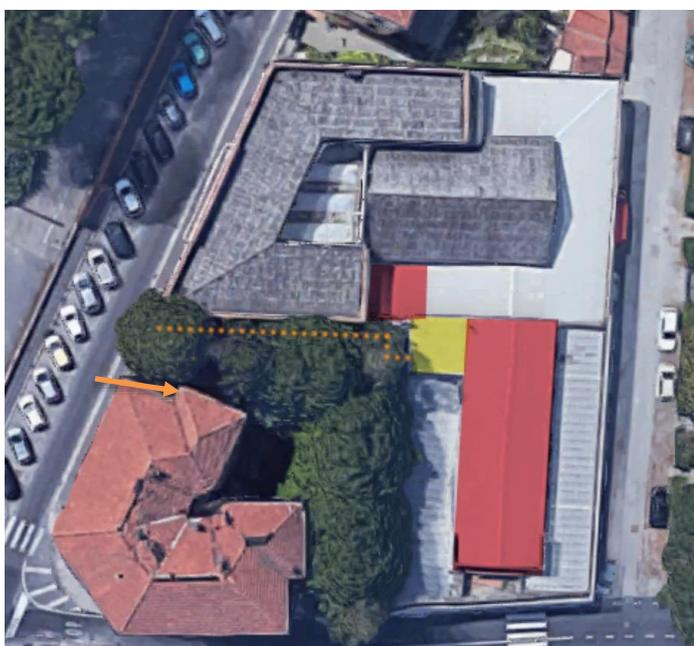
Come risulta dalla documentazione raccolta nell'Allegato 1, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca e rappresentata nel foglio di mappa 124, particella 215, sub. 4, cat. B/4 di classe 6, consistenza catastale di 1.311 mq e consistenza di 6.076 mc, con rendita di € 13.493,34.

La planimetria catastale, il cui estratto è riprodotto più sopra, risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, a meno di varie difformità di rilevanza trascurabile ai fini della determinazione della rendita.

1.2 Appartamento di civile abitazione ai piani ammezzato e primo

L'appartamento di cui si dirà nel presente paragrafo è posto ai piani ammezzato e primo dell'immobile descritto al paragrafo precedente, con accesso dal vano scala individuato in colore giallo nella planimetria a pag. 7.

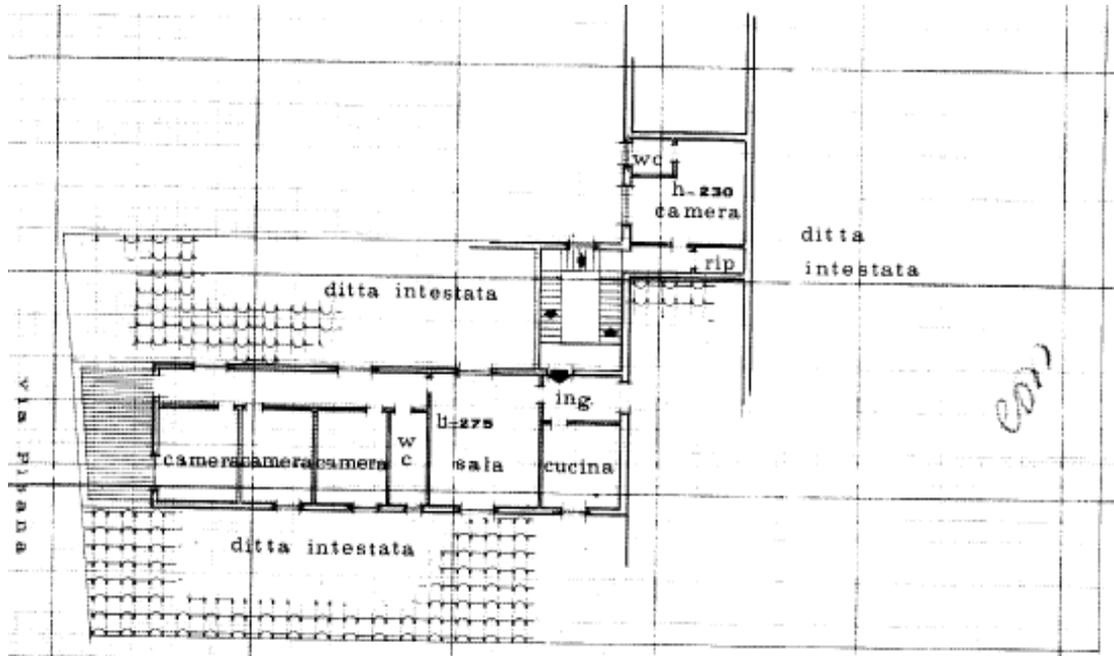
Al suddetto vano scala si accede dall'interno dell'archivio distinto con il n. 8 e da un ulteriore accesso (oggi tamponato) dal vano archivio n. 5. L'accesso al medesimo vano scala dall'esterno può però avvenire anche da via S. Donato, dal piccolo cancello visibile nell'immagine prodotta di seguito, percorrendo il corridoio esterno posto a confine del resede a verde annesso al fabbricato adiacente (anch'esso oggetto di stima da parte dello scrivente). – si veda al riguardo anche la fotografia prodotta a pag. 11.



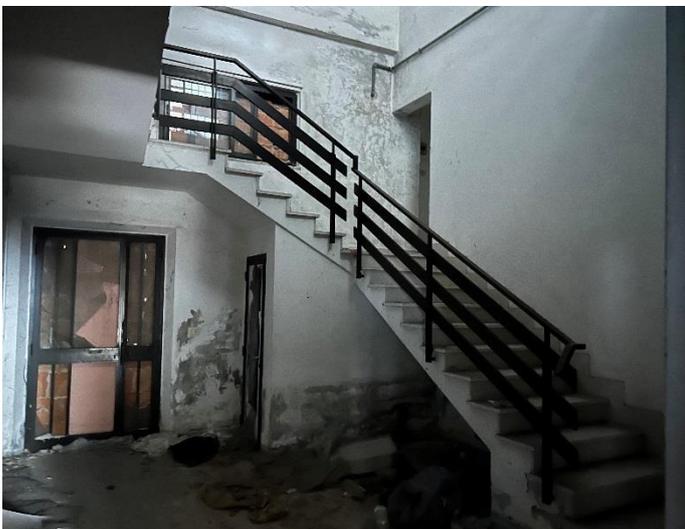
La conformazione dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale, a meno delle differenze che verranno evidenziate nella descrizione e di varie imprecisioni grafiche.

Esso occupa le porzioni evidenziate nella fotografia aerea sopra prodotta, ove in giallo è distinto l'ingombro del vano scala, il rettangolo rosso corrisponde ai vani di abitazione al piano primo ed il piccolo riquadro rosso sul lato opposto del vano scala mostra l'ingombro di una seconda porzione dell'unità

immobiliare, posta ad un piano ammezzato (erroneamente indicata al piano primo nella planimetria catastale).

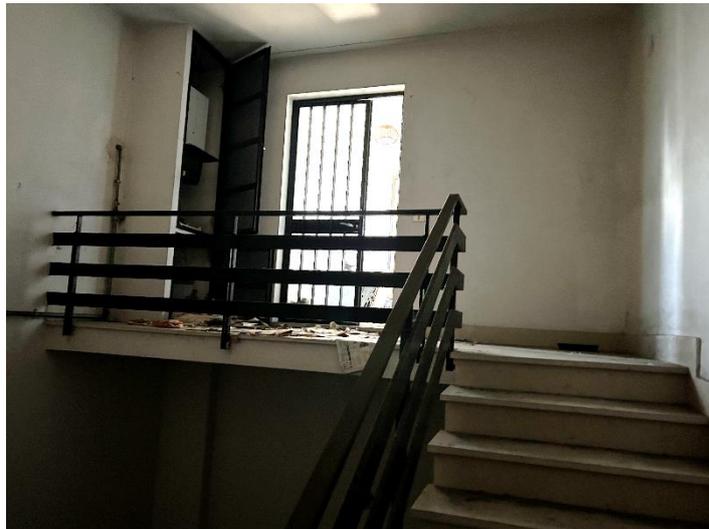


Si espone che l'appartamento è servito da un amplissimo vano scala sul quale, dopo la prima rampa, si apre l'accesso ai locali posti al piano ammezzato, con ridotta altezza utile e pertanto formalmente non abitabili, che comprendono un piccolo disimpegno, un ripostiglio ed un ampio vano (camera), all'interno del quale è stato ricavato un servizio igienico dotato di finestra.





Alla sommità delle rampe di scale si trova un ampio pianerottolo d'ingresso, sul quale si apre la porta di accesso all'appartamento.



La porzione d'immobile al piano primo presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di circa $6,75 \times 23,25$ con un'altezza interna pari a circa m 2,70. È presente inoltre una terrazza di mq 22 (arr.) con affaccio su via Pisana.

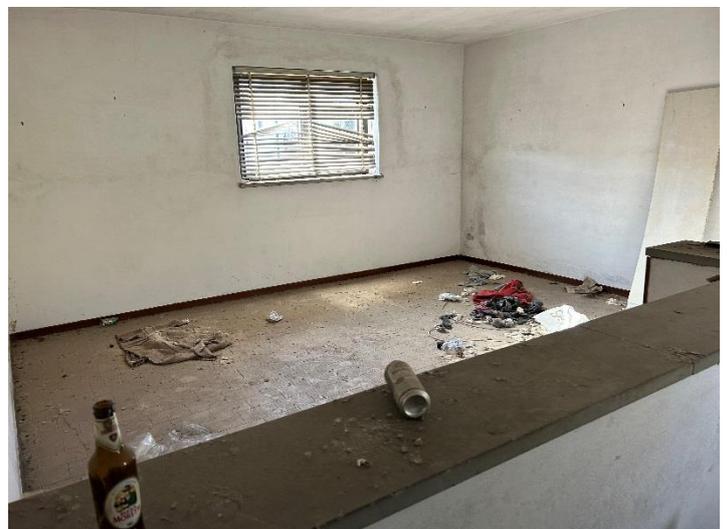
Dopo la porta d'ingresso dal vano scala, si entra in un disimpegno finestrato, su quale si apre la cucina.

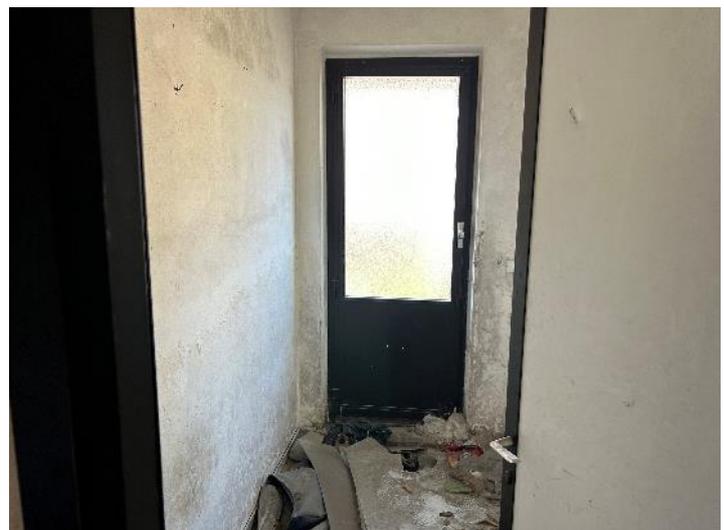
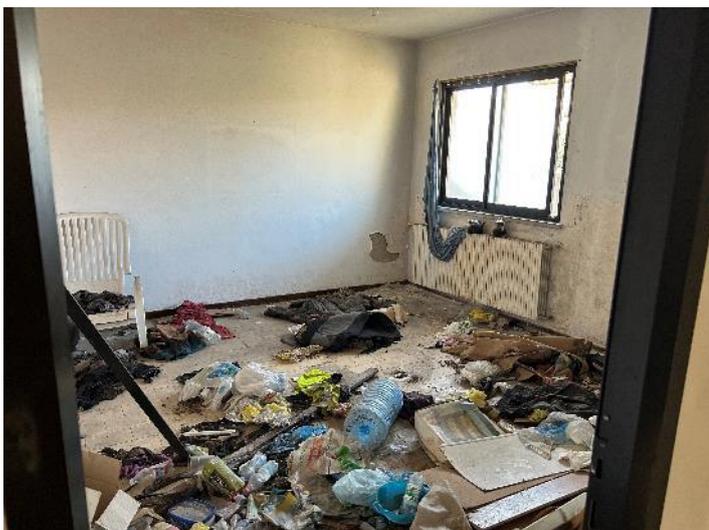


A lato della cucina si trova un'ampia sala, all'interno della quale è stato ricavato un muretto basso; sulla sala si apre un corridoio che disimpegna un bagno e n. 3 camere e conduce infine alla terrazza

Proseguendo nel disimpegno si accede alla sala da pranzo e successivamente si arriva ad un corridoio, dove sul lato sinistro si trovano un bagno con la finestra spostata sulla sinistra, in difformità con quanto rappresentato, e tre camere da letto, il lato destro del corridoio risulta invece finestrato con affaccio sul resede.

Al termine del corridoio è stato ricavato un piccolo disimpegno, non rappresentato nella planimetria catastale da cui si accede alla terrazza su via Piasana.







Come si desume immediatamente dalle immagini prodotte, le condizioni di conservazione dell'appartamento sono pessime, essendo rimasto inutilizzato da lungo tempo ed essendo stato oggetto di occupazione abusiva e vandalismi.

Sulla base del rilievo sommario effettuato in sede di sopralluogo, lo scrivente ha riportato su CAD la planimetria dell'immobile, che è stata opportunamente scalata mediante le misure rilevate, in questo modo determinando (a meno di inevitabili approssimazioni) la consistenza commerciale dell'unità immobiliare; il vano scala misura mq 28 circa, la superficie commerciale del piano ammezzato risulta di mq 41 (arr.) mentre il piano primo misura mq 157 (arr.) e la terrazza circa mq 22.

§

Come risulta dalla documentazione raccolta nell'Allegato 1, l'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca e rappresentato nel foglio di mappa 124, particella 215 sub. 5, cat. A/3 di classe 9 e consistenza di 8 vani, consistenza catastale di 207 mq escluse aree scoperte e rendita di € 640,41; la planimetria catastale, il cui estratto è riprodotto più sopra, non risulta perfettamente aderente allo stato dei luoghi.

2. Conformità edilizia

Per l'immobile in esame, compreso in un fabbricato verosimilmente costruito nella prima metà del secolo scorso (la consistenza attuale – per quanto

desumibile dalle fotografie aeree – risulta già esistente nel 1954), non è stato reperito il progetto di costruzione.

Sono stati reperiti unicamente i seguenti titoli edilizi, risalenti agli anni '70 (i cui stralci più significativi sono uniti alla presente nell'Allegato 2):

- Licenza Edilizia n. 260/1971 richiesta da Cassa di risparmio di Lucca per modifiche di prospetti ed interni di edificio esistente.
- Variante in corso d'opera alla L.E. 260/1971 per *“la locazione all'Archivio di Stato degli immobili di prop.tà della Cassa di Risparmio di Lucca”*, autorizzata in data 27.2.1974;
- DIA 737/2000 richiesta dalla Cassa di Risparmio di Lucca per il rifacimento delle facciate su via San Donato.

Dall'esame dell'ultimo titolo edilizio (variante alla L.E. 260/71) emerge che lo stato attuale dell'immobile non risulta pienamente legittimo a causa di varie difformità verosimilmente realizzate in corso d'opera ed immediatamente riscontrabili dal confronto con le planimetrie catastali prima riprodotte e la rappresentazione di progetto, presentata di seguito sia per l'ex archivio che per l'appartamento al piano primo.

Al piano terreno non risulta la rappresentazione della chiostrina, viene indicato un diverso sviluppo delle scale di accesso all'appartamento, varie difformità nella distribuzione interna e nella finestratura.

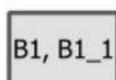
La distribuzione interna al piano ammezzato risulta difforme, mentre al piano primo si rilevano differenze nelle aperture e nella conformazione della terrazza. Anche le altezze interne risultano talvolta difformi da quanto rilevato nel corso dei vari accessi effettuati nell'immobile in esame; si registrano infine difformità anche nella sistemazione dei prospetti.

Il Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca in data 26.10.2021, inquadra l'edificio di interesse nell'area "Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste" e viene identificato nello specifico come "Tessuti degli isolati chiusi della città pianificata e compatta (B1...)"(art. 31).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato QP.I.54 – Quadro generale delle previsioni, con l'identificazione dell'immobile.



Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)



Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1 e B1_1)

art.31

L'art. 31 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione (elaborato Q.P. IV) riporta al comma 2 che le categorie di interventi ammesse dal PO per questo ambito, oltre all'attività edilizia libera, sono le seguenti:

- “gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- gli “interventi pertinenziali”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, limitatamente ai soli casi di:
interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi secondo quanto disposto dal RE, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione, secondo quanto ulteriormente disciplinato nel RE;
- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente;
- la “realizzazione di piscine e impianti sportivi” ad uso pertinenziale privato...”

“Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” e nelle “addizioni volumetriche” l’indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento.

L'altezza degli edifici ampliati mediante "addizioni volumetriche" non può superare mt. 12.50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata...";

Al comma 4 si riporta che "dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia";

al comma 6 si riporta che "le categorie funzionali ammesse sono:

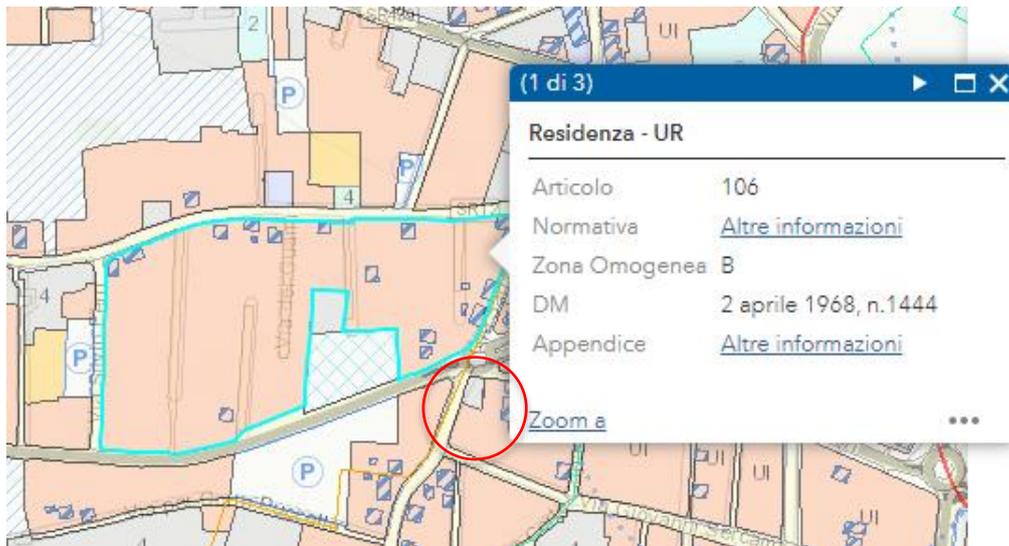
- a) "residenziale;*
- b) industriale e artigianale limitatamente alla sub categoria funzionale b.5.2. e ad essa assimilabili;*
- c) commerciale al dettaglio;*
- d) turistico - ricettiva;*
- e) direzionale e di servizio".*

È vietato il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici nella destinazione residenziale.

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2".

§

L'immobile viene inoltre indicato nel R.U. vigente nella macro area "Residenza RU" regolata dall' art. 106 che si riporta di seguito con uno stralcio delle destinazioni urbanistiche consultabile on line nel sito del Comune.



Art. 106 – Aree residenziali della città recente compatta - UR

106.1 – *“sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali, nella porzione di città esterna all’antica via delle Tagliate, ovvero la porzione insediativa più concentrata e densa dell’aggregato di Lucca”;*

106.1.1 – *“nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l’edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una capacità edificatoria residua relativa alla destinazione d’uso considerata e con riferimento all’UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della capacità edificatoria residua del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all’articolo 142. Sarà cura dell’Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire”;*

106.2 – *“le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, A3 e A4, che debbono connotare l’intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1,*

B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B6.1, B6.2, C1.1, C4...”.

106.3 – “sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta) ...”;

106.4 – “ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell’art. 106.1.1, per gli interventi edilizi diretti, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- $H = 11,00$ m.*
- $I_f = 1,8$ mc/mq.*
- $Q = 60\%$*
- per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.*

“Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

È consentita la realizzazione di terrazze cosiddette “a vasca” sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq”.

3. Consistenza e riferimenti generali del mercato

Come già esposto nei paragrafi precedenti, 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,

Si riporta di seguito un riepilogo delle consistenze determinate (arr.), che verranno utilizzate ai fini della stima (comunque espressa a corpo e non a misura):

Per l'ex archivio (B/4):

- area uffici e sala visuramq 148
- area archiviomq 959
- ingresso carrabile da via S. Donato e chiostrina interna ..mq 102

Per l'appartamento:

- vano scalamq 28
- piano ammezzatomq 41
- piano primomq 157
- terrazza piano primomq 22

Al solo scopo di fornire dei riferimenti generali ai fini della stima si riportano di seguito i valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rispettivamente per la destinazione residenziale, commerciale e terziaria.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO -

Codice zona: C1 CONCORDIO - S. ANNA -

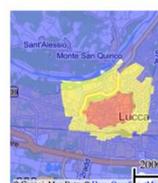
Microzona: 1

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	
Abitazioni civili	Normale	1600	2150	L	5,4	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1900	L	4,9	6,4	L
Box	Normale	700	1000	L			
Ville e Villini	Normale	1800	2450	L			

Stampa



Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -

Codice zona: C1

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	
Magazzini	Normale	800	1300	L			
Negozi	Normale	1500	2650	L	7,2	13,1	L

Stampa

Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -

Codice zona: C1

Microzona: 1

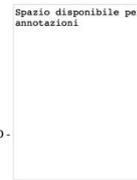
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1400	2300	L	6,1	9,7	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, trovando sostanziale conferma per i valori indicati dall'Osservatorio per gli appartamenti di civile abitazione di fascia media.

Al contrario, data l'elevata consistenza dell'ex archivio, le ricerche effettuate non hanno consentito di reperire nella zona prossima a quella d'interesse alcun immobile che possa essere comparabile con quello prima descritto.

4. Procedimento estimativo

Per la stima dell'immobile in esame è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato del bene viene attribuito mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta bene applicabile quando il bene oggetto di stima rientri in regime di ordinarietà, ovvero faccia parte di una classe per la quale siano noti o desumibili riferimenti di mercato, come avviene appunto nel caso in esame.

§

Per determinare un congruo valore di stima dei due immobili descritti nella presente relazione, si deve in primo luogo considerare che le due unità immobiliari, pur potendo essere rese funzionalmente autonome, ben difficilmente potranno essere poste sul mercato separatamente, in quanto oggettivamente assai compenstrate, con struttura e copertura a comune.

Di conseguenza, l'appartamento di civile abitazione, certamente più facilmente commerciabile rispetto all'immobile di ben più elevata consistenza al piano terreno, non potrà trovare alcun apprezzamento di mercato se non dopo il riassetto dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte, perché ben difficilmente il generico acquirente potrà valutare positivamente un appartamento inserito in un contesto di generale degrado.

Ritiene pertanto lo scrivente che sia corretto ai fini della stima considerare le due unità immobiliari qui descritte come parte di un unico lotto, sebbene al termine di un intervento di generale recupero esse possano essere utilizzate o cedute separatamente l'una dall'altra.

§

Per l'attribuzione di un congruo valore di stima all'immobile ex archivio si deve considerare la sua potenziale utilizzazione futura, che potrà essere a magazzino (con valore unitario attribuibile nell'ordine di 1.300 €/mq) oppure a negozio (con valore unitario circa doppio rispetto alla destinazione di magazzino); per questa seconda destinazione è ipotizzabile che almeno parte dell'immobile (ad esempio la zona con accesso carrabile da via Pisana) possa essere utilizzata come parcheggio coperto e la restante parte come superfici di vendita.

Data la sua favorevole ubicazione nell'immediata prossimità del centro storico di Lucca (in una zona semicentrale), ritiene lo scrivente che anche indipendentemente dalla sua futura destinazione sia corretto attribuire all'immobile, inteso come liberamente usufruibile, un valore di stima nell'ordine di almeno €/mq 1.500,00 in media per tutte le superfici.

Considerando però le sue condizioni attuali, il costo di un intervento di recupero non potrà risultare inferiore ad €/mq 900,00, anche in questo caso in media per la sua intera estensione, portando in questo modo il valore unitario di stima riferito alle condizioni attuali ad €/mq 600,00.

Lo scrivente ha poi considerato le caratteristiche delle superfici comprese nel fondo, attribuendo alle diverse zone dei coefficienti di ragguaglio, indicati nella tabella che segue.

<i>Archivio</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Sup. Virt.</i>
Uffici	148	1,20	177,60
archivi	959	1,00	959,00
chiostrina	102	0,60	61,20

Si determina in questo modo una superficie virtuale, utilizzabile ai fini della stima, pari a circa mq 1.198,00, per la quale, attribuendo l'estimo unitario prima indicato, si ottiene un valore di stima pari ad € **720.000,00** (arr.), inteso a

corpo e non a misura, intendendo le inevitabili inesattezze nella determinazione delle consistenze comprese nell'alea propria della stima.

§

Per l'attribuzione del valore di stima all'unità di civile abitazione si considera che il prezzo medio di mercato degli appartamenti di civile abitazione nella zona, con connotazioni ordinarie, risulta nell'ordine di €/mq 2.200,00 – 2.300,00 e che il costo di ristrutturazione dell'appartamento in esame nelle sue condizioni attuali, comprensivo dell'incidenza di onorari tecnici, non potrà risultare inferiore ad €/mq 1.200,00 – 1.300,00, in media, compresa l'incidenza per il ripristino della copertura a comune.

Su tali basi, il valore unitario di mercato dell'appartamento nelle sue condizioni attuali può essere indicato prudenzialmente nell'ordine di €/mq 800,00, tenendo anche conto (in modo sommario) del costo delle anticipazioni necessarie alla ristrutturazione.

Lo scrivente ha poi determinato la superficie virtuale dell'appartamento attribuendo dei coefficienti di ragguaglio alle varie superfici, secondo la tabella che segue, determinando in questo modo una superficie virtuale di circa mq 194,00.

<i>Appartamento</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Sup. Virt.</i>
vano scala	28	0,25	7,00
ammezzato	41	0,60	24,60
piano primo	157	1,00	157,00
terrazza	22	0,25	5,50

Applicando il valore unitario sopra indicato, si ricava quindi un valore di stima dell'appartenuto nelle sue condizioni attuali pari ad **€ 155.000,00** (arr.), inteso a corpo e non a misura, ritenendo appunto che tale valore di stima rappresenti in modo corretto il potenziale apprezzamento di mercato

dell'immobile, riferito sia all'utilizzo di civile abitazione sia, in ipotesi, come superficie accessoria (uffici) annessa all'eventuale esercizio commerciale ricavabile al piano terreno.

5. Conclusioni

Riprendendo in forte sintesi i risultati delle valutazioni espresse nella presente relazione, si espone che lo scrivente ha determinato per le due unità immobiliari in esame i seguenti valori di stima:

- Immobile ex archivio: € 720.000,00
- Appartamento di civile abitazione: € 155.000,00

I suddetti valori di stima sono intesi espressi a corpo e non a misura e tengono conto delle potenzialità di sfruttamento del complesso immobiliare nonché delle condizioni attuali di estremo degrado e, di conseguenza, sebbene in maniera sommaria dei costi necessari per la trasformazione edilizia necessaria al loro adeguato riuso.

§

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. Visure e planimetrie catastali
2. Stralci dei titoli edilizi