

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 accesso da via S. Donato

§

Nota di aggiornamento

§

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 12.05.2023 a redigere le relazioni di stima degli immobili di cui in oggetto; più in particolare, lo scrivente ha individuato i seguenti valori di stima:

- €720.000 per l'unità immobiliare con accesso da via San Donato n.c. 50, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio di mappa 124, particella 215, sub. 4;
- €340.000,00 per l'unità immobiliare con accesso da via San Donato n.c. 58, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio di mappa 124, particella 215 sub. 2.

Come verrà illustrato nei paragrafi seguenti, successivamente alla data di stesura delle relazioni di stima, il Comune di Lucca ha ordinato alla Curatela del fallimento di verificare la presenza di amianto nelle coperture degli immobili in esame e riferire sul loro stato di manutenzione.

Con la presente nota si intende pertanto aggiornare i valori di stima già individuati, al fine di tenere conto delle risultanze emerse a seguito degli accertamenti svolti.

1. Relazione dell'Ing. Daniele Bacciottini

In data 20.09.2024 l'Ing. Daniele Bacciottini, incaricato dal Curatore fallimentare, ha redatto una relazione tecnica sullo "*stato di conservazione delle coperture in cemento amianto*" degli immobili di cui si discute (in Allegato 1 alla presente nota).

Tale accertamento si è reso necessario a seguito della comunicazione inviata in data 17.04.2024 dall'ufficio Settore 7 "*Edilizia Privata e Ambiente – U.O. 7.2 – Tutela Ambientale e Transizione Ecologica*" del Comune di Lucca (prot. n. 0068868/2024) al Curatore fallimentare; con tale comunicazione il Comune di Lucca ha ordinato alla Curatela del Fallimento Loft Immobiliare s.r.l. in liquidazione di eseguire i seguenti interventi:

- *“Analisi del materiale di cui è composta la copertura dell’edificio al fine di accertare la presenza di amianto;*
- *Verifica, nel caso di presenza di amianto, delle condizioni di tale copertura ai sensi del D.M. 6.9.94 che stabilisce le normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie, al fine di accertare la necessità di effettuare un intervento di bonifica secondo quanto previsto dal Decreto stesso;*
- *Trasmissione allo scrivente Settore 7 “Ambiente e Edilizia Privata” - U.O. 7.2 Tutela Ambientale e Transizione ecologica, di una relazione, redatta da laboratorio certificato e/o professionista allo scopo abilitato, attestante la valutazione della copertura in oggetto, da effettuarsi secondo i criteri individuati dalla delibera C.R.T. n.7 del 14 febbraio 2017 e s.m.i.”.*

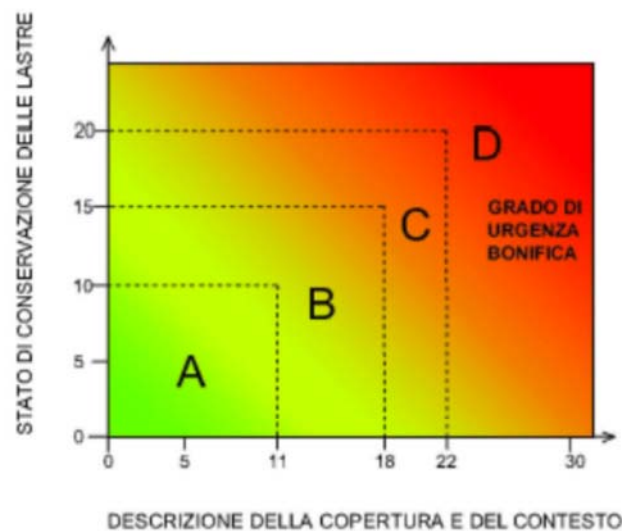
§

Nella propria relazione l’Ing. Bacciottini riferisce di avere svolto in data 12.09.2024 un sopralluogo presso la copertura in esame; a tale proposito si riportano di seguito alcune fotografie prese in tale occasione, dalle quali si rileva la copertura in lamiera metallica ed alcune porzioni coperte con pannelli di cemento-amianto.



Nella relazione si riporta poi che le analisi svolte sul campione prelevato dai pannelli della copertura in esame hanno infatti confermato la presenza di “*fibre di amianto Crisotilo*” e “*fibre di amianto Crocidotile*”.

L’Ing. Bacciottini conclude che secondo il metodo “Amleto”, approvato con delibera del Consiglio regionale toscano del 14 febbraio 2017 n. 7 e meglio specificato nella Delibera di Giunta regionale n. 378 del 09/04/2018 e successive modifiche (delibera dirigenziale 2036 del 14/02/2019), la copertura in esame risulta classificabile nella fascia C, con il conseguente obbligo di “*rimuovere la copertura in amianto il prima possibile*”, e che in ogni caso “*la rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile ma non protratta nel tempo (entro 1 anno)*” (si veda il grafico prodotto di seguito).

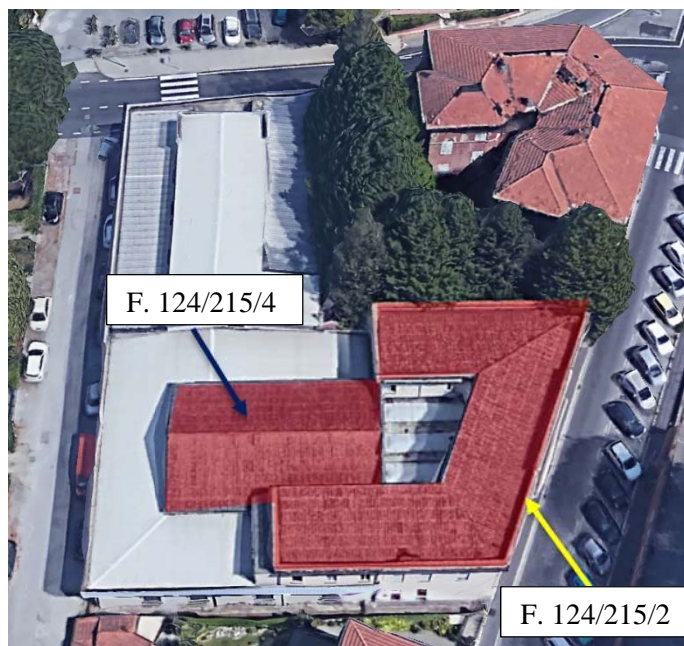


Interpretazione dei risultati:

- Zona A – Monitoraggio e controllo periodico (1 volta l'anno)
- Zona B – Rimozione da programmare (entro 3 anni). Le aree danneggiate dovrebbero essere sistemate con interventi limitati, controllo periodico delle aree al fine di evitare danni ulteriori (1 volta l'anno)
- Zona C – Rimuovere prima possibile. La rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile ma non protratta nel tempo (entro 1 anno)
- Zona D – Rimozione immediata (entro 6 mesi)

2. Preventivi per la sostituzione delle coperture in amianto

Al fine di quantificare il costo dell'intervento di sostituzione delle coperture in amianto (evidenziate con velatura di colore rosso nella ripresa aerea prodotta di seguito), è stato reperito un preventivo di spesa da un'impresa specializzata iscritta all'albo gestori ambientali alla categoria 10, dotata dei requisiti richiesti dalla Normativa di settore.



Il preventivo dell'impresa EWB (in Allegato 2 alla presente relazione) prevede, in forte sintesi, le lavorazioni seguenti:

- formazione del cantiere;
- installazione delle opere provvisorie per eseguire l'intervento in sicurezza;
- redazione del Piano di lavoro e di tutta la documentazione prevista dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i.;
- rimozione, trasporto e smaltimento dei pannelli di copertura in cemento amianto;

- installazione del nuovo manto di copertura mediante la fornitura e posa in opera di lastre in lamiera zincata, previa formazione di apposita sottostruttura mediante listelli lignei;
- fornitura e posa in opera di nuova gronda e scossaline di finitura;
- fornitura e posa in opera di sistema anticaduta.

Per il complesso delle lavorazioni sopra elencate, EWB chiede un importo complessivo pari ad €44.395,00 imponibili.

Si osserva che tale importo si riferisce alla superficie complessiva delle coperture degli immobili in esame, per complessivi mq 600 circa, di cui mq 230 riferibili all'immobile identificato al F. 124/215/4 e mq 370 all'immobile identificato al F. 124/215/2.

Sulla base delle superfici sopra esposte, si ritiene che il costo per la bonifica della copertura dell'immobile identificato al F. 124/215/4 possa essere individuato in € 17.000,00 (arrotondati ad € 20.000,00), mentre la quota spettante all'immobile identificato al F. 124/215/2 sia pari ad € 27.395,00 (arrotondati ad €30.000,00).

Si chiarisce che i costi ulteriori connessi alle attività professionali necessarie per l'esecuzione dell'intervento sono già stati considerati nell'attribuzione del valore di stima delle unità immobiliari (per €/mq 600,00 per l'unità di maggiore consistenza e per €/mq 900,00 per l'altra), entrambe in condizioni di manutenzione certamente non ottimali, per le quali si rimanda alla relazione dello scrivente del maggio 2023.

3. Valori di stima aggiornati

Sulla base dei costi individuati al paragrafo precedente, si riportano di seguito i valori di stima aggiornati degli immobili oggetto della presente

relazione:

- unità immobiliare con accesso da via San Donato n.c. 58, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio di mappa 124, particella 215 sub. 2; €340.000,00 – €30.000,00 = €310.000,00
- unità immobiliare con accesso da via San Donato n.c. 50, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio di mappa 124, particella 215, sub. 4; €720.000 – €20.000 = €700.000,00.

§

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

Firenze, 6 novembre 2024



Allegati:

1. Relazione dell'Ing. Bacciottini
2. Preventivo EWB