

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soccia

Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobile posto nel Comune di Barga (LU)

§

INDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento..... | 2 |
| 2. Descrizione dello stato dei luoghi | 4 |
| 3. Stato di occupazione | 8 |
| 4. Situazione catastale | 8 |
| 5. Situazione edilizia ed urbanistica | 8 |
| 6. Considerazioni propedeutiche alla stima..... | 10 |
| 7. Stima del valore di mercato..... | 15 |
| Allegati | 16 |



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 Barga (LU)

§

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 Barga (LU), 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 dei beni 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 del bene immobile descritto 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, elaborati planimetrici, 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 risultante dalle indagini svolte presso l'archivio comunale;
- 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 dei beni immobili;
- 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 dei fabbricati ed alla loro 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.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 4.05.2022 (prodotte in Allegato 1) ed agli elaborati catastali dell’unità immobiliare oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§

L’unità immobiliare oggetto di stima consiste in un ufficio compreso in un fabbricato composto da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione), ubicato nella frazione di Fornaci di Barga del Comune di Barga (si veda la Fig. 1), nella zona compresa tra Bagni di Lucca e Castelnuovo di Garfagnana.

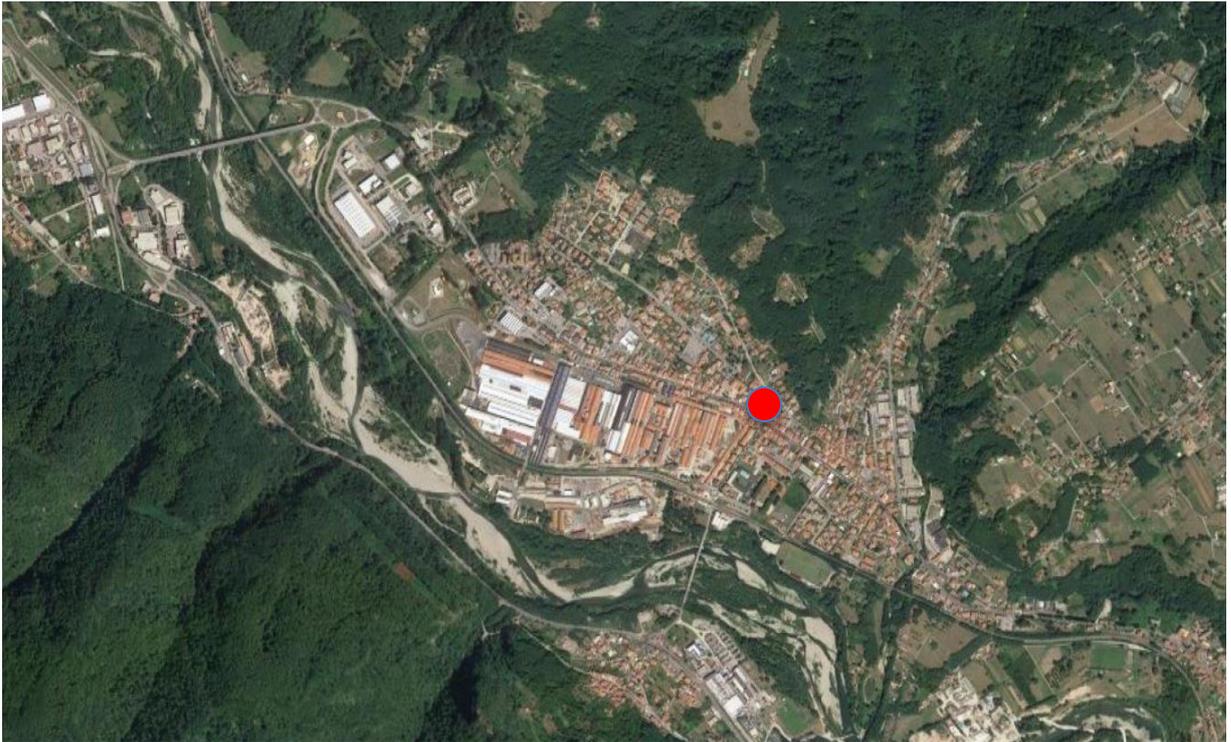


Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Più in particolare, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima si trova lungo via della Repubblica – S.R. 445, la via principale di Fornaci di Barga, connotata dalla presenza di varie attività commerciali (si veda la Fig. 2).



Fig. 2 – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto della stima, libero su tutti i lati, comprende al piano terreno un istituto bancario con accesso da via della Repubblica; al piano primo si trovano l'u.i. oggetto di stima ed un locale tecnico a comune ed al piano secondo due appartamenti di civile abitazione; le u.i. poste ai piani in elevazione risultano accessibili mediante un vano scala a comune con ingresso posto sul lato tergale del fabbricato, dove si trova un resede a comune, dotato di accesso carrabile sia da via della Repubblica, sia da via Nuova (strada laterale).

Il fabbricato, realizzato circa a metà del secolo scorso, risulta in condizioni normali di conservazione, con facciate in parte intonacate ed in parte rivestite e con copertura a padiglione.

§

L'ufficio oggetto di stima (si veda lo stralcio della planimetria catastale in Fig. 3 – la zona campita in giallo risulta a comune) risulta dotato di due ingressi posti sul pianerottolo del piano primo del vano scale condominiale (si vedano le frecce rosse in Fig. 3).

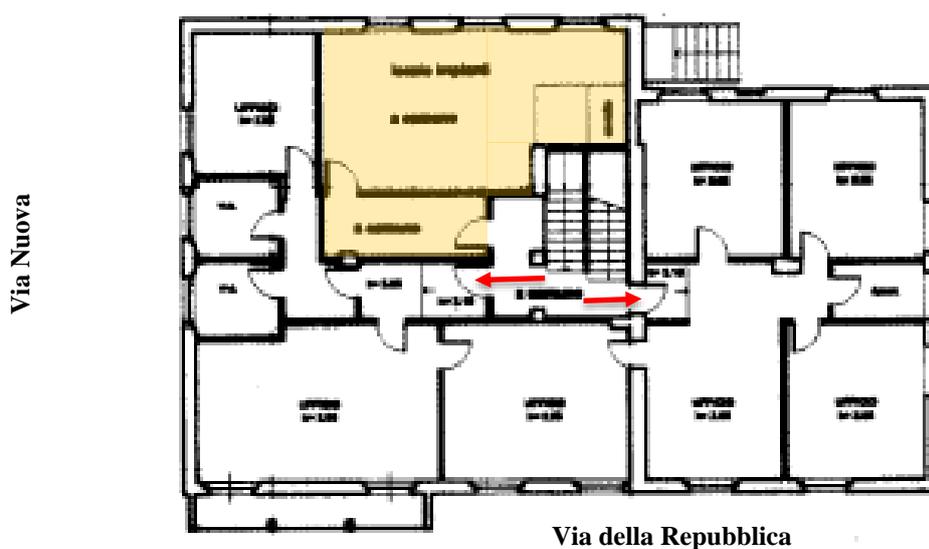


Fig. 3 – Stralcio della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'ufficio comprende complessivamente n. 7 vani, dei quali n. 4 con affaccio su via della Repubblica, n. 2 prospettanti il resede tergale, ed infine uno con apertura su via Nuova.

L'ufficio risulta completato da due servizi igienici, entrambi finestrati e con affaccio su via Nuova, un ripostiglio, un balcone chiuso su tre lati su via della Repubblica, oltre disimpegni vari.

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si trova in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcune finiture che necessitano di un completo rinnovo.

Più in particolare, si è riscontrato che:

- gli infissi interni ed esterni risultano in legno ed alcuni necessitano di manutenzione o revisione; gli infissi esterni risultano dotati di tapparelle avvolgibili in pvc;
- le pareti interne risultano intonacate ed in condizioni di conservazione normali, ad eccezioni di alcune porzioni che necessitano di un intervento di ripristino;
- i pavimenti risultano per quasi l'intera superficie sopraelevati (flottanti);
- i servizi igienici necessitano di essere rinnovati;
- l'impianto elettrico risulta sottotraccia;
- è presente un impianto di climatizzazione dotato di fan coil.

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali dell'immobile oggetto di stima sono state desunte dalla planimetria catastale (riportata su CAD ed opportunamente scalata) e sono riportate nella tabella seguente:

| Destinazione | h [m]. | Sup. lorda [mq] |
|---------------------------------|---------------|------------------------|
| locali principali – piano primo | 2,95 – 3,10 | 195,00 |
| balcone | | 6,60 |

3. Stato di occupazione

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta inutilizzata ed è pertanto considerata libera ai fini della stima.

4. Situazione catastale

Il bene immobile oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barga (LU) al Foglio 49, particella 65, subalterno 13, categoria A/10, consistenza di 9,5 vani e con rendita di € 2.428,64.

L'immobile risulta intestata per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. (09266331009).

Si riporta inoltre che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, a meno di alcune imprecisioni grafiche inessenziali ai fini della determinazione della sua consistenza.

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Barga, il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima ricade nell'area "*B0 – residenziale satura*".

Il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n. 185 rilasciata in data 21.12.1955 alla Cassa di Risparmio di Lucca per la "*nuova costruzione dei locali istituto e abitazione*"; tale progetto non risulta disponibile per la consultazione perché non presente nell'archivio del Comune.

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati esaminati i titoli edilizi seguenti (prodotti in stralcio nell'Allegato 3):

- domanda di Condonò art. 48 della L. 47/85 n. 3260 del 19.03.1986) per il “cambio di destinazione d’uso da civile abitazione in archivio e deposito, modifica locale caldaia ampliandolo internamente”; per tale domanda veniva rilasciata in data 24.01.1994 concessione edilizia in sanatoria n. 152;
- concessione edilizia n. 7/97 (Pratica n. 346/96) del 15.02.1997 per “ristrutturazione di locali da adibirsi ad agenzia bancaria”;
- D.I.A. presentata in data 3.02.1999, come variante alla Concessione edilizia citata al punto precedente;
- domanda di certificato di abitabilità presentata in data 30.03.1999;
- concessione edilizia n. 96/99 rilasciata in data 31.07.1999 per l’esecuzione delle opere di “ristrutturazione di locali da adibirsi ad uffici”.

Si osserva che a seguito della concessione edilizia n. 96/99 non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori e neppure il certificato di abitabilità, necessario a seguito dell’intervento di cambio di destinazione d’uso da civile abitazione ad ufficio.

§

Dall’esame dello stato dei luoghi svolto in data 4.05.2022 risulta che lo stato di progetto rappresentato nella Concessione edilizia n. 96/99 rilasciata in data 31.07.1999 (si veda la planimetria in Fig. 4) corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell’immobile, a meno delle seguenti difformità:

- mancata rappresentazione del gradino presente in corrispondenza di ciascuno dei due ingressi all’unità immobiliare (dovuto alla presenza del pavimento flottante);

- chiusura interna di una finestra prospettante il fronte tergale del fabbricato (evidenziata con cerchietto di colore rosso in Fig. 4);
- spostamento e realizzazione di alcune aperture nelle pareti interne;
- modifica di una tramezzatura interna (evidenziata con freccia di colore verde in Fig. 4).

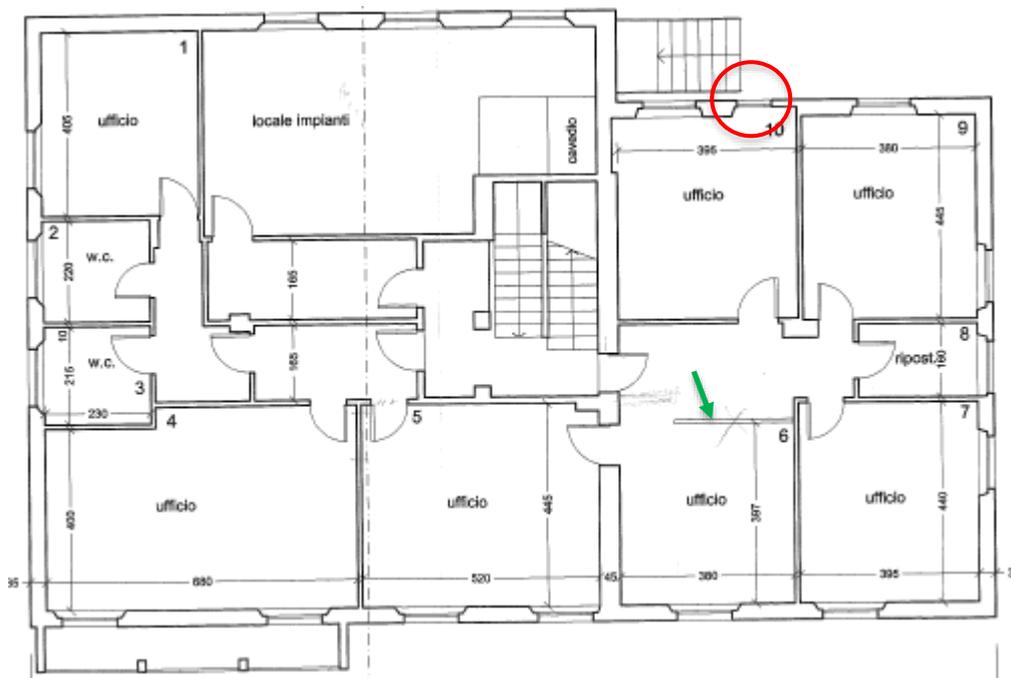


Fig. 4 – Planimetria dell'u.i. nello stato di progetto della Concessione edilizia n. 96/99

6. Considerazioni propedeutiche alla stima

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, è necessario premettere che tale operazione consiste nella determinazione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento del bene, in regime di libero mercato) sulla base della cognizione di eventi pregressi riferiti ad immobili similari ed in condizioni di invarianza del mercato.

Affinché il risultato della stima risulti pienamente affidabile è quindi necessario che il bene oggetto di stima appartenga ad una categoria ordinaria per la quale siano disponibili dati certi e recenti sul prezzo di trasferimento in regime di libero mercato di immobili simili od assimilabili ed, ovviamente, che il mercato stesso sia stabile, così da poter proiettare nel futuro i dati “storici” considerati ai fini della stima.

§

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 similari, 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 dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti, come avviene nel caso in esame.

§

Preliminarmente all’espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite **all’attualità**

Comune di Barga

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2021

- per uffici in zona periferica / Fornaci di Barga, stato di conservazione normale: €/mq 900,00 / 1.450,00;

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: BARGA

Fascia/zona: Periferica/FORNACI DI BARGA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | |
| Uffici | NORMALE | 900 | 1450 | L |

Borsino Immobiliare, zona Fornaci di Barga

- per uffici: valori compresi tra €/mq 708,00 e 973,00.



§

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) sono stati reperiti nel Comune d'interesse i seguenti annunci immobiliari, riferito ad immobili comparabili con quello in esame:

- *“immobile con attuale destinazione ad uso ufficio, posto al piano terreno di immobile articolato su quattro livelli fuori terra. L'ingresso è direttamente su via Giovanni Pascoli. Già adibito ad istituto bancario. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e raffreddamento,*

impianto di allarme, vetri antisfondamento, videosorveglianza ecc. Necessita di ordinaria manutenzione ed è subito disponibile”;
l'immobile, posto nel centro di Barga (in zona maggiormente apprezzata rispetto a quella oggetto di stima), risulta dotato di una consistenza di mq 175 circa e viene proposto al prezzo di € 270.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.580,00 circa;
<https://www.immobiliare.it/annunci/92056204/>



- ufficio all'asta posto *“a BARGA piazza Cavour - via Pedona snc, frazione Ponte all'Ania [in una zona meno appetibile rispetto a quella oggetto di stima], della superficie commerciale di 176,86 mq. Si tratta di una unità immobiliare adibita a studio privato, di fatto divisa in tre porzioni attualmente non comunicanti fra di loro delle quali due utilizzate come studio privato (al piano terra) e la terza come magazzino - archivio (al piano primo). Il bene si trova in un fabbricato condominiale ricavato dalla ristrutturazione di una vecchia cartiera con un intervento molto ben fatto e di notevole valore estetico.”;* nell'avviso

di vendita viene indicato un prezzo a base d'asta di € 111.550,00, corrispondente ad un valore unitario base di €/mq 650,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/95951858/>



§

Ulteriori elementi di raffronto sono stati acquisiti direttamente, mediante consultazioni con operatori attivi nella zona (Professionisti ed Intermediari immobiliari); valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci consultati (da assumere con una percentuale di riduzione compresa mediamente tra il 5 ed il 10% per tenere conto della fase di trattativa), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale un ufficio della tipologia in esame, in condizioni normali o buone, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.200,00.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le

varie superfici degli spazi compresi nel bene immobile oggetto di stima in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene; per il bene oggetto di stima, in funzione della sua specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- balcone 0,25

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi nell'immobile oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 196,65 (arr.).

7. Stima del valore di mercato

L'ufficio oggetto di stima, ubicato sulla via principale di Fornaci di Barga, risulta dotato di buona consistenza e si presenta in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcune finiture e dei servizi igienici che necessitano un completo rinnovo.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche costruttive e dimensionali, della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di € 1.000,00.

Il valore di stima dell'immobile in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 195.000,00 (arr.).

§

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria per le modeste difformità rilevate e per presentare una nuova planimetria catastale perfettamente aderente allo stato dei luoghi vengono quantificate in € 5.000,00 a corpo.

§

Il valore di stima dell'unità immobiliare in esame nelle sue condizioni attuali viene pertanto indicato in € 190.000,00 (euro centonovantamila), inteso a corpo e non a misura.

§

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, 20 febbraio 2023



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Stralcio dei titoli edilizi