

## 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

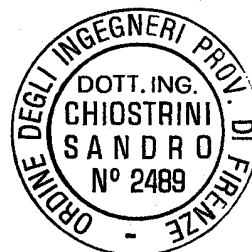
§

Appartamenti posti in via Borra n.c. 23 - 25, Livorno

§

### INDICE

<b>1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Descrizione dello stato dei luoghi.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Stato di occupazione.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Situazione catastale.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Situazione edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Considerazioni propedeutiche alla stima .....</b>	<b>15</b>
<b>7. Stima del valore di mercato .....</b>	<b>23</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>25</b>



## **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

§

Appartamenti posti in via Borra n.c. 23 - 25, Livorno

§

Con provvedimento del 26.12.2021 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soccia 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 stima dei beni immobili posti nel Comune di Livorno, in via Borra n.c. 23 – 25, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e ripercorrendo i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Livorno; 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**

La stima degli appartamenti in esame è stata svolta esclusivamente su base documentale, dal momento che non è stato possibile svolgere alcun accesso alle unità immobiliari oggetto di stima.

Si riporta infatti che ancora al momento della stesura della presente relazione, i suddetti appartamenti non risultano immessi nel possesso dall'ISVEG, Ente incaricato della custodia degli immobili di proprietà della soc. fallita, perché occupati abusivamente da extracomunitari.

#### §

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti, è stato pertanto 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.);
- 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:

- sopralluogo e rilievo;
- non avendo rilevato lo stato dei luoghi delle u.i., non è stato possibile svolgere il confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo risultante dalle indagini svolte presso l'archivio comunale;
- 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 dei beni immobili nello stato in cui esso si trovavano 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 degli immobili e delle loro 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 planimetrie delle unità immobiliari oggetto di stima (in Allegato 1 alla presente relazione), nel presente paragrafo si procede alla

loro descrizione.

### §

I beni immobili oggetto di stima consistono in sette appartamenti di civile abitazione compresi nel fabbricato storico del Palazzo del Monte di Pietà, posto nella zona semicentrale di Livorno, e più precisamente nel quartiere Venezia Nuova (si veda la Fig. 1).



Fig. 1 – Localizzazione del fabbricato comprendente i beni immobili oggetto di stima

Il Palazzo, la cui costruzione risale agli inizi del XVIII secolo, si trova lungo la via principale del quartiere, in via Borra n.c. 23 – 25, e comprende tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione) oltre un piano seminterrato (si vedano le immagini in Fig. 2); per una porzione limitata in pianta, il fabbricato risulta dotato anche di un quarto livello (sottotetto).





Fig. 2 – Individuazione del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di stima

Il fabbricato comprende al piano terreno un istituto bancario, mentre ai piani in elevazione si trovano i sette appartamenti oggetto di stima, dei quali

quattro serviti da un vano scala a comune privo di ascensore, con accesso da via Borra n.c. 23 ed i restanti tre con ingresso dal vano scala a comune di via Borra n.c. 25, anch'esso privo di ascensore.

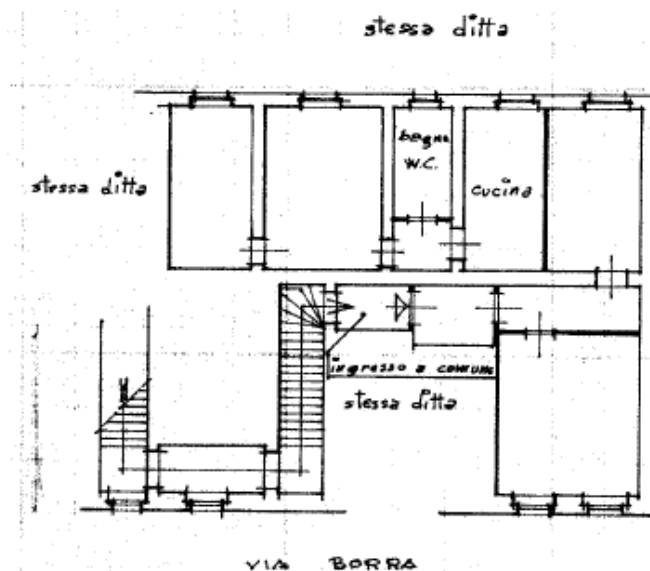
La facciata dell'edificio su via Borra, mostrata in Fig. 2, risulta in condizioni di conservazione normali.

## 2.1 Appartamento identificato al F. 93/168/4

L'appartamento identificato al F. 93/168/4 è posto al piano secondo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 25.

L'appartamento comprende cinque vani di buona altezza (ml 3,95), dei quali uno aperto su via Borra e quattro sul fronte tergale (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).

L'appartamento risulta completato da un servizio igienico finestrato sul fronte tergale, oltre disimpegni vari.



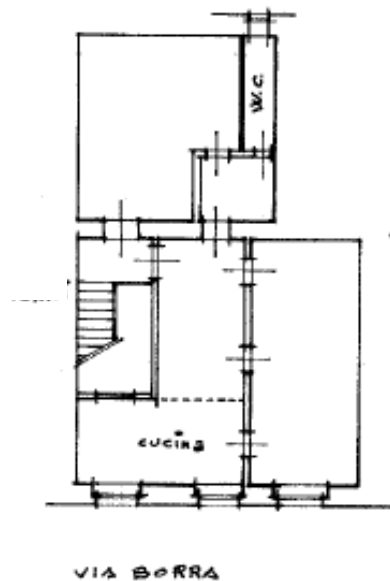


## 2.2 Appartamento identificato al F. 93/168/5

L'appartamento identificato al F. 93/168/5 è posto al piano primo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 23.

Secondo la rappresentazione catastale, l'appartamento comprende tre vani di buona altezza (ml 3,75) dei quali due aperti su via Borra ed uno cieco (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).

L'appartamento risulta completato da un servizio igienico finestrato (verosimilmente con una finestra lucifera) sul fronte tergale, con accesso da un disimpegno.

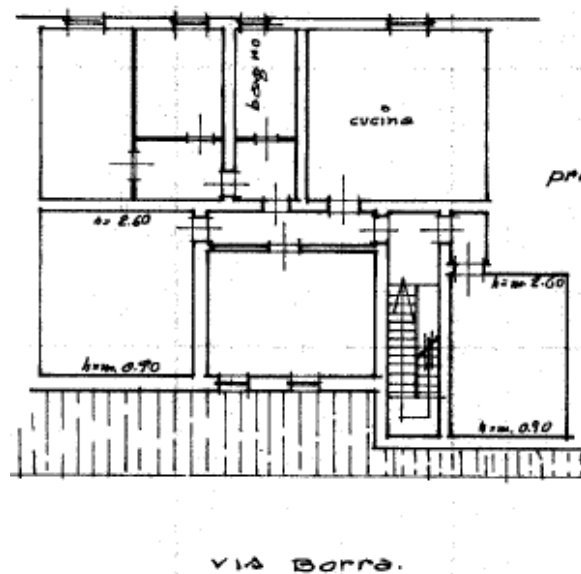


## 2.3 Appartamento identificato al F. 93/168/7

L'appartamento identificato al F. 93/168/7 è posto al piano terzo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 25.

Secondo la rappresentazione catastale, l'appartamento comprende (si veda la planimetria prodotta di seguito):

- tre vani di buona altezza (ml 3,45) ed un servizio igienico finestrato, tutti prospettanti il fronte tergale del fabbricato;
- un vano aperto su via Borra, dotato della medesima altezza dei locali citati al punto precedente;
- due locali sottotetto privi di aperture e di altezza limitata, compresa tra ml 0,90 e 2,60.

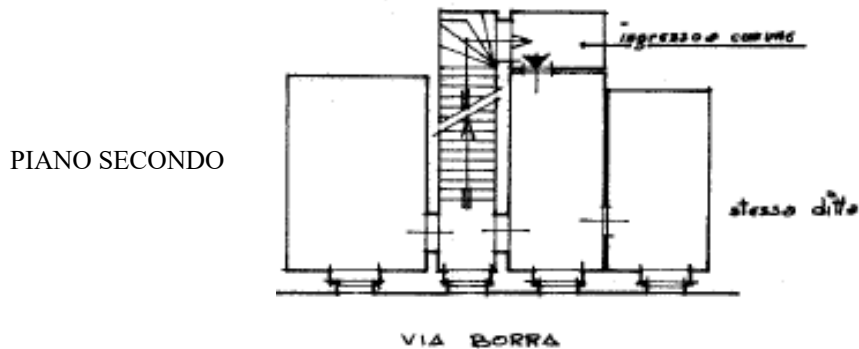


#### 2.4 Appartamento identificato al F. 93/168/8

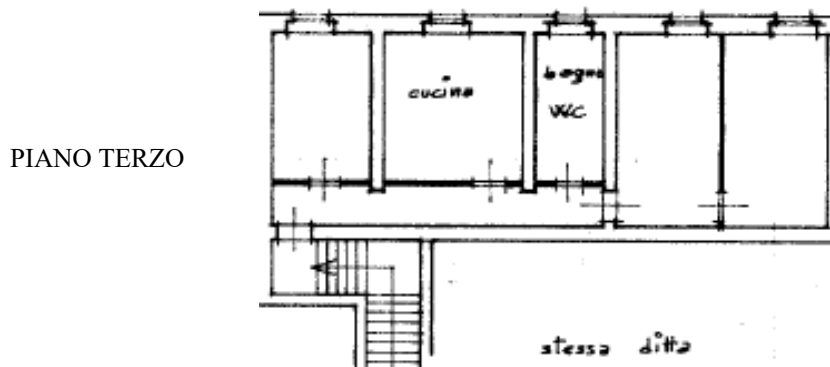
L'appartamento identificato al F. 93/168/8 si sviluppa ai piani secondo e terzo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 25 (si vedano le planimetrie catastali prodotte di seguito).

Secondo la rappresentazione catastale, l'appartamento comprende al piano secondo tre vani di buona altezza (ml 3,95), tutti dotati di un'apertura

finestrata aperta su via Borra, oltre un disimpegno da cui diparte una rampa di scale che porta al livello superiore (terzo).



Salita la rampa di scale, si trova un lungo corridoio che disimpegna tre vani di altezza limitata (ml 2,40) ed un servizio igienico finestrato, tutti aperti sul fronte tergale del fabbricato; attraverso il vano posto in fondo al corridoio, si raggiunge infine un ulteriore vano, anch'esso aperto sul fronte tergale.

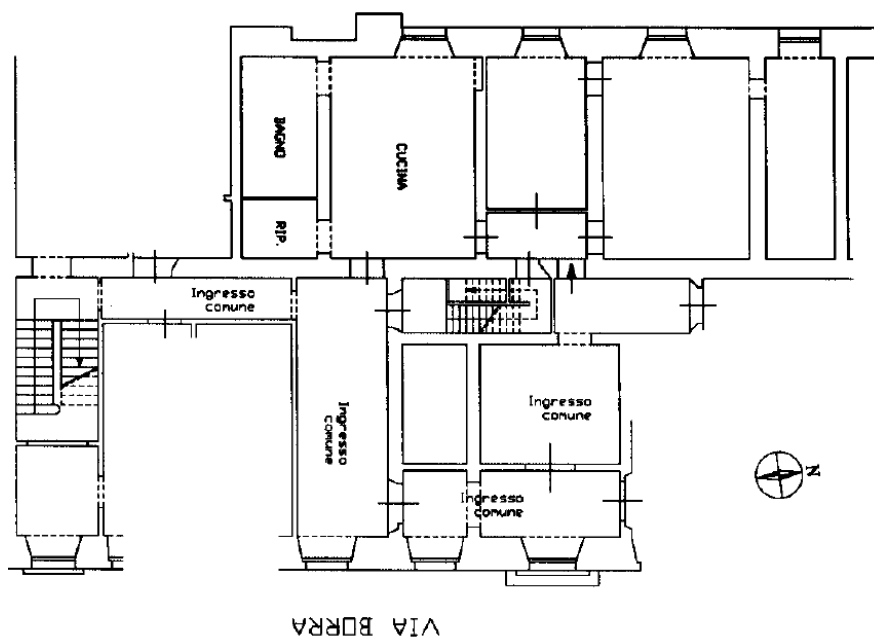


## 2.5 Appartamento identificato al F. 93/168/603

L'appartamento identificato al F. 93/168/603 è posto al piano primo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 23 (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).

Secondo la rappresentazione catastale, l'appartamento comprende quattro vani, di cui uno di passaggio, tutti dotati buona altezza (ml 3,60) ed aperti sul fronte tergale del fabbricato.

L'appartamento risulta completato da un servizio igienico non finestrato e da un piccolo locale ripostiglio, oltre un disimpegno.

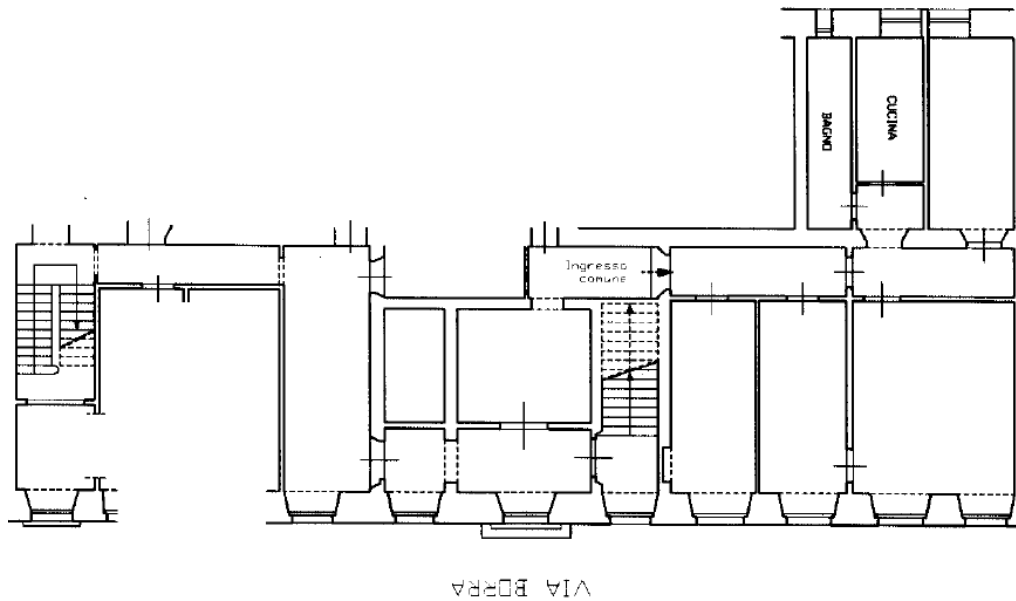


## 2.6 Appartamento identificato al F. 93/168/604

L'appartamento identificato al F. 93/168/604 è posto al piano primo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 23 (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).

Secondo la rappresentazione catastale, l'appartamento comprende cinque vani di buona altezza (ml 3,60), tutti disimpegnati da un lungo corridoio, di cui tre aperti su via Borra, ed i restanti due sul fronte tergale.

L'appartamento risulta completato da un servizio igienico finestrato, prospiciente il fronte tergale del fabbricato.

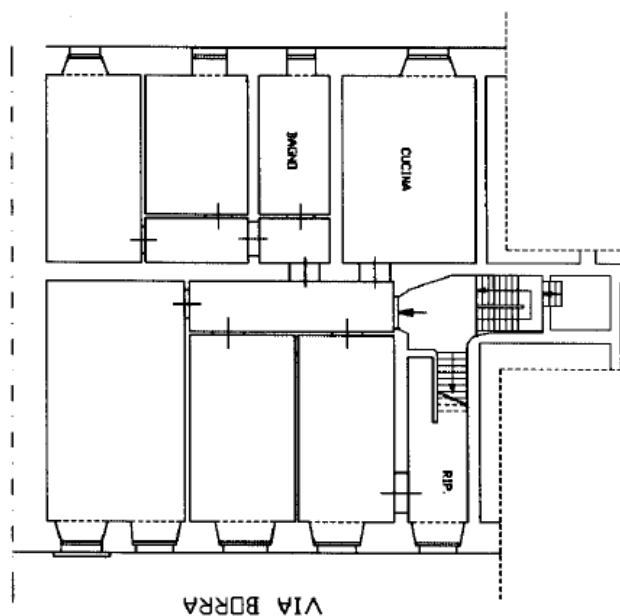


## 2.7 Appartamento identificato al F. 93/168/607

L'appartamento identificato al F. 93/168/607 è posto al piano secondo del fabbricato e risulta servito dal vano scala a comune con accesso da via Borra n.c. 23 (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).

Secondo la rappresentazione catastale, l'appartamento comprende sei vani di buona altezza (ml 4,00), tutti disimpegnati, di cui tre aperti su via Borra, ed i restanti tre sul fronte tergale.

L'appartamento risulta completato da un servizio igienico finestrato prospettante il fronte tergale del fabbricato, e da un locale ripostiglio dotato di una finestra aperta su via Borra, oltre disimpegni vari.



## 2.8 Consistenze

Le superfici commerciali (lorde) dei locali degli immobili oggetto di stima sono state desunte dalle planimetrie catastali (riportate su CAD ed opportunamente scalate); le superfici vengono riepilogate nella tabella seguente:

<b>Unità immobiliare</b>	<b>Destinazione</b>	<b>h [m].</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>
F.93/168/4	locali principali – piano secondo	3,95	180,00
F.93/168/5	locali principali – piano primo	3,75	82,00
	vano cieco	3,75	30,00
F.93/168/7	locali principali – piano terzo	3,45	155,00
	locali sottotetto	0,90 – 2,60	69,00
F.93/168/8	locali principali – piano secondo	3,95	77,00
	locali altezza ridotta – piano terzo	2,40	139,00
F.93/168/603	locali principali – piano primo	3,60	91,00
	vano di passaggio – p. primo	3,60	33,00
F.93/168/604	locali principali – piano primo	3,60	148,00
F.93/168/607	locali principali – piano secondo	4,00	208,00

Si evidenzia che le superfici determinate sulla base delle operazioni prima descritte differiscono, talvolta anche notevolmente, dalle consistenze catastali indicate nelle visure in Allegato 1.

Nonostante ciò, non avendo potuto effettuare l'accesso agli appartamenti, si ritiene più corretto mantenere le consistenze ricavate per via analitica, pur evidenziando l'incertezza sulla loro effettiva consistenza, che deriva dalla suddetta incongruenza.

### 3. Stato di occupazione

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano occupate abusivamente da extracomunitari e pertanto vengono considerate libere ai fini della stima.

### 4. Situazione catastale

I beni immobili oggetto di stima risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, come riportato nella tabella seguente.

Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Rendita [€]	Consistenza	Superficie [mq]
VIA BORRA n. 25 Piano 2	93	168	4	A/2	823,75	5,5 vani	162
VIA BORRA n. 23 Piano T - 1	93	168	5	A/2	442,86	3,5 vani	77
VIA BORRA n. 25 Piano 3	93	168	7	A/4	426,08	5,5 vani	217
VIA BORRA n. 25 Piano 2 - 3	93	168	8	A/2	948,99	7,5 vani	217
VIA BORRA n. 23 Piano 1	93	168	603	A/2	632,66	5 vani	135
VIA BORRA n. 23 Piano 1	93	168	604	A/2	973,52	6,5 vani	155
VIA BORRA n. 23 Piano 2	93	168	607	A/2	1.198,18	8 vani	223

Gli immobili risultano intestati per l'intera quota a Loft Immobiliare s.r.l. (09266331009).

Ovviamente non è possibile per lo scrivente riferire circa la conformità dello stato dei luoghi alla rappresentazione catastale.

### 5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Livorno, il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade nell' "Area di impianto



storico” (art. 11 delle NTA) e risulta classificato come “*Edificio di gruppo 2 – Edificio di pregio architettonico*” (art. 7 delle NTA).

Il fabbricato in esame risulta dichiarato di interesse culturale secondo la Legge 1089/39 e, come già esposto, il suo impianto originario risale al XVIII secolo.

Per le unità immobiliari oggetto di stima non è stato reperito alcun titolo edilizio; dall’accesso presso il competente Ufficio del Comune di Livorno, per il fabbricato comprendente gli appartamenti in esame è stata reperita unicamente due D.I.A. riferite la prima ai piani seminterrato e terreno e la seconda alla manutenzione straordinaria della facciata tergale (si vedano gli stralci prodotti nell’Allegato 2).

L’esame delle planimetrie catastali, datate 1963 e riferite all’impianto (ovvero si tratta delle prime planimetrie catastali presentate per le suddette unità immobiliari) non consente di ravvisare con certezza interventi rilevanti di modifiche interne, ma in ogni caso l’impossibilità di esaminare lo stato attuale dei luoghi non permette in questa sede di attestare la conformità edilizia delle unità immobiliari, specie considerando la sussistenza del vincolo ex L. 1089/39, adesso D. Lgs. 42/2004.

## **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 simili 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 degli immobili 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 Livorno

*Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2022*

- per abitazioni civili in zona semicentrale / Rione Venezia, stato di conservazione normale: €/mq 1.400,00 / 1.850,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/RIONE VENEZIA

Codice zona: C4

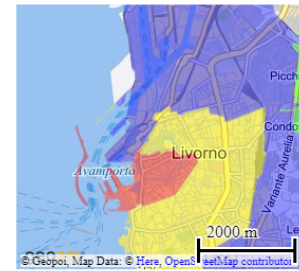
Microzona: 2

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	1400	1850	L	6,5	8,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



### Borsino Immobiliare, zona Rione Venezia

- per abitazioni in stabili di prima fascia: valori compresi tra €/mq 1.452,00 e 1.873,00;

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.452</b>	Euro <b>1.663</b>	Euro <b>1.873</b>

§

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:

- “trilocale via Borra, Quartiere Venezia. In bel palazzotto restaurato, piano 1° di mq 160 ristrutturato, composto da ingresso ampio, salone, grande cucina con soppalco e terrazza abitabile (chiostra) di circa 20

*mq., 2 camere ampie, 2 bagni, ripostiglio con soppalchino, termoautonomo.”; l’immobile, posto nelle immediate vicinanze delle u.i. oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza di mq 160 circa e viene proposto al prezzo di € 280.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.750,00 circa;*

<https://www.immobiliare.it/annunci/99772388/>



- *“VIA BORRA, nella strada principale del quartiere VENEZIA , ... , proponiamo un appartamento in un elegante palazzo di interesse storico ed artistico ... . Nella ristrutturazione dell’appartamento è stato tenuto in considerazione l’epoca del palazzo in modo da mantenere lo stile e la cura dei dettagli. I soffitti con altezza 4.40 mt con mezzane e travicelli sono stati recuperati, sabbiati e trattati lo rende fascinoso e allo stesso tempo accogliente. L’accesso di casa si sviluppa in un ampio ingresso che fa da accoglienza con bagno padronale con finestra, camera attualmente arredata a studio, salone con camino di arredo a pellet e grande cucina comunicante con romantica vetrata a tutta parete e*

*affaccio interno. L'ingresso notte fa da disimpegno e ci accompagna alle due camere da letto fuori misura corredate da un altro bagno con finestra. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a pellet. Fattibilità dell'installazione di un ascensore"; l'immobile, posto nelle immediate vicinanze delle u.i. oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza di mq 160 circa e viene proposto al prezzo di € 295.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.850,00 circa;*

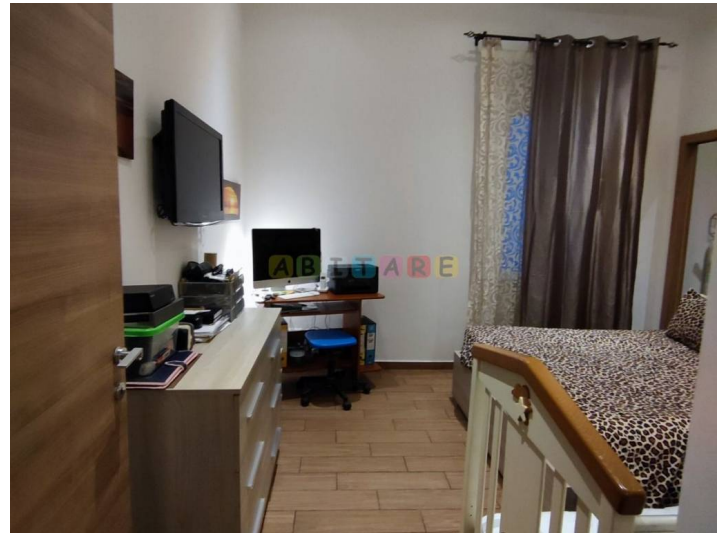
<https://www.immobiliare.it/annunci/101057083/>



- *“Quadrilocale via Borra, Quartiere Venezia. appartamento posto al primo piano di uno stabile d'epoca. L'appartamento ... è stato completamente ristrutturato ... . Entrando dalla bellissima porta in mogano super blindata, ci troviamo in un ingresso comodo, dal quale subito a destra accediamo alla prima camera media. Proseguendo, sempre sulla destra troviamo il bagno, finestrato, ... . Ecco che, ancora qualche metro più avanti, troviamo il grande open space doppiamente finestrato ... . Nella sala, nascosto da una parete è presente un grande*

*camino, facilmente ripristinabile con qualche piccolo intervento. Per ultima, ma non per importanza, troviamo la camera matrimoniale servita da una comodissima cambia armadio. Completa l'appartamento un grande ripostiglio aereo raggiungibile da scala retraibile. L'appartamento affaccia all'interno della corte condominiale, è quindi lontano da ogni qualsivoglia rumore esterno. Le grandi finestre, tipiche dell'epoca, sono in pvc con i doppi vetri, l'illuminazione è a led ed il pavimento è in gres. Dettaglio da sottolineare, il riscaldamento è autonomo a pavimento"; l'immobile, posto nelle vicinanze delle u.i. oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza di mq 90 circa e viene proposto al prezzo di € 165.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.800,00 circa;*

<https://www.immobiliare.it/annunci/92194300/>



- *“VENEZIA - RISTRUTTURATO - 3 CAMERE CON VISTA SUGLI SCALI - Euro 195.000 - In prestigioso palazzo d'epoca interamente ristrutturato proponiamo in esclusiva la vendita di un grande*



*appartamento ristrutturato anch'esso in stile rustico. Posto al terzo piano senza ascensore. Rifiniture d'epoca meravigliosamente valorizzate, come gli originali portali in pietra e le travi del soffitto. Pavimenti in gres effetto cotto.*"; l'immobile, posto nelle vicinanze delle u.i. oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza di mq 130 e viene proposto al prezzo di € 195.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.500,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/102053330/>



## §

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 appartamenti nella zona in esame, in condizioni buone o ottime, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.700,00.

#### §

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici degli spazi compresi nei beni immobili 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 dei beni 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 i beni oggetto di stima, in funzione della loro specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- locale sottotetto di altezza ridotta .....0,30
- locale cieco .....0,70
- locale abitabile di altezza ridotta .....0,80
- vano di passaggio.....0,80

Applicando i suddetti coefficienti di ragguaglio agli spazi compresi negli immobili oggetto di stima, si ottengono i valori di superficie virtuale espressi nella tabella seguente.

Unità immobiliare	Destinazione	h [m].	Sup. virt [mq]
F.93/168/4	locali principali – piano secondo	3,95	180,00
<hr/>			
F.93/168/5	locali principali – piano primo	3,75	82,00
	vano cieco	3,75	21,00
		Totale	103,00
<hr/>			
F.93/168/7	locali principali – piano terzo	3,45	155,00
	locali sottotetto	0,90 – 2,60	20,70
		Totale	175,70
<hr/>			
F.93/168/8	locali principali – piano secondo	3,95	77,00
	locali altezza ridotta – piano terzo	2,40	111,20
		Totale	188,20
<hr/>			
F.93/168/603	locali principali – piano primo	3,60	91,00
	vano di passaggio – p. primo	3,60	26,40
		Totale	117,40
<hr/>			
F.93/168/604	locali principali – piano primo	3,60	148,00
<hr/>			
F.93/168/607	locali principali – piano secondo	4,00	208,00

### **7. Stima del valore di mercato**

Gli appartamenti oggetto di stima, compresi in un palazzo storico del quartiere Venezia, nella zona semicentrale di Livorno, risultano dotati di buona consistenza, ma privi di qualsiasi pertinenza esterna.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato la tipologia e la consistenza dei beni immobili in esame, tenuto conto delle loro caratteristiche dimensionali, della

grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, ed ipotizzando una condizione di conservazione mediocre dei beni, visto la loro condizione di occupazione abusiva persistente nel tempo, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di €/mq 1.100,00, per gli appartamenti posti al piano primo, €/mq 1.000,00 per gli appartamenti con accesso dal piano secondo ed €/mq 900,00 per l'appartamento posto al piano terzo, tenendo conto dell'assenza di un impianto ascensore e della difficoltà di installarlo.

Si ribadisce che per gli appartamenti in esame non è stato possibile svolgere alcun sopralluogo e che pertanto i valori assunti si riferiscono ad unità immobiliari nelle condizioni di conservazione ipotizzate. I medesimi valori unitari sono infine stati indicati tenendo conto degli oneri connessi ad un intervento di restauro (considerando il regime vincolistico), ivi compresa l'incidenza degli onorari professionali.

Assumendo quindi i suddetti valori unitari, i valori di stima degli immobili in esame, intesi a corpo e non a misura, ed espressi in cifra tonda, risultano i seguenti:

- € **180.000,00** (arr. = mq 180 × €/mq 1.000,00) per l'appartamento posto al piano secondo ed identificato al F. 93/168/4;
- € **115.000,00** (arr. = mq 103 × €/mq 1.100,00) per l'appartamento posto al piano primo ed identificato al F. 93/168/5;
- € **160.000,00** (arr. = mq 175 × €/mq 900,00) per l'appartamento posto al piano terzo ed identificato al F. 93/168/7;
- € **190.000,00** (arr. = mq 188 × €/mq 1.000,00) per l'appartamento posto al piano secondo ed identificato al F. 93/168/8;

- € 130.000,00 (arr. = mq 117 × €/mq 1.100,00) per l'appartamento posto al piano primo ed identificato al F. 93/168/603;
- € 160.000,00 (arr. = mq 148 × €/mq 1.100) per l'appartamento posto al piano primo ed identificato al F. 93/168/604;
- € 210.000,00 (arr. = mq 208 × €/mq 1.000) per l'appartamento posto al piano secondo ed identificato al F. 93/168/607.

I suddetti valori di stima sono suscettibili di revisione a seguito di un eventuale sopralluogo che potrà essere svolto all'interno delle unità immobiliari e sono riferiti alla loro condizione di appartamenti liberi, inseriti in un immobile occupato in modo ordinario.

Nel caso in cui la stima debba essere riferita alla loro condizione attuale di occupazione illegittima, ovvero di inserimento in un immobile oggetto di una siffatta utilizzazione, i valori sopra indicati dovranno essere assunti con un abbattimento di almeno il 50%.

§

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, 25 maggio 2023



**Allegati:**

1. Documentazione catastale
2. Stralcio dei titoli edilizi reperiti