

## 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 Scali del Monte Pio n.c. 31, 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>10</b>
<b>4. Situazione catastale.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Situazione edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Considerazioni propedeutiche alla stima .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Stima del valore di mercato .....</b>	<b>19</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>21</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 Scali del Monte Pio n.c. 31, 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 Scali del Monte Pio n.c. 31, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando 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, 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 degli 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 24.05.2022 (prodotte in Allegato 1) ed alle planimetrie delle unità immobiliari 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.

### §

I beni immobili oggetto di stima consistono in tre appartamenti di civile abitazione compresi in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra (piano terreno e tre piani in elevazione) oltre un piano interrato, ubicato in una zona semicentrale di Livorno, e più precisamente nel quartiere Venezia Nuova (si veda la Fig. 1).



Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Più in particolare, il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima si trova in via Scali del Monte Pio n.c. 31 – 33, lungo Fosso Venezia e a pochi passi dalla Fortezza Nuova (si veda la Fig. 2).



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

Il fabbricato comprende ai piani terreno ed interrato alcuni locali ad uso magazzino con accesso da via Scali del Monte Pio n.c. 33, mentre ai piani in elevazioni (primo, secondo e terzo) si trovano i tre appartamenti oggetto di stima, uno per ciascun piano, tutti serviti da un vano scala a comune con accesso dal civico 31, privo di ascensore.

Il fabbricato, la cui costruzione originaria risale al XVIII secolo, risulta in pessime condizioni di conservazione, con facciate con evidenti segni di degrado sia nelle porzioni intonacate che negli elementi lapidei che costituiscono i riquadri delle aperture finestrate; la copertura del fabbricato risulta a falde inclinate ed anch'essa necessita di opere di manutenzione, essendo stati riscontrati vari segni di infiltrazione sui soffitti dei locali posti al livello sottotetto.

#### §

Dal portone di ingresso posto in via Scali del Monte Pio n.c. 31, si accede al vano scala a comune, privo di ascensore ed in pessime condizioni di conservazione, con varie porzioni di intonaco deteriorate; dal pianerottolo del piano primo si accede quindi al primo appartamento oggetto di stima (si veda la planimetria in Fig. 3).

Dalla porta di ingresso si accede ad un locale di disimpegno finestrato attraverso il quale si raggiunge un servizio igienico finestrato ed un ulteriore ampio locale di disimpegno; dal suddetto disimpegno si accede ad un vano aperto su via Scali del Monte Pio, ad una porzione di chiostra interna, divisa dalla porzione residua per mezzo di una recinzione in rete a maglia sciolta, e ad un ulteriore disimpegno.

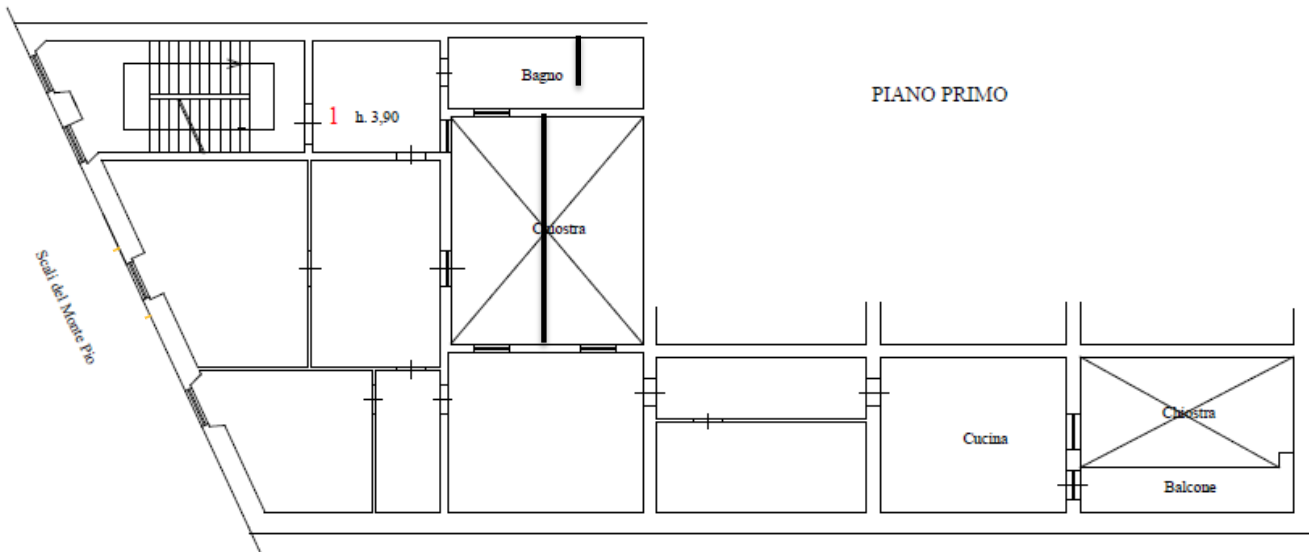


Fig. 3 – Planimetria dell'appartamento posto al piano primo

Dall'ultimo disimpegno si accede a due vani finestrati, uno aperto su via Scali del Monte Pio ed uno aperto sulla chiostra interna; attraverso quest'ultimo vano si accede ad un corridoio che disimpegna un locale cieco ed il vano cucina dotato di un balcone stretto e lungo aperto su una corte interna.

#### §

Gli altri appartamenti oggetto di stima, posti rispettivamente ai piani secondo e terzo del fabbricato (si vedano le planimetrie in Figg. 4 e 5) risultano dotati della medesima consistenza dell'appartamento posto al piano primo, ad esclusione degli spazi accessori esterni (chiostra e balcone).

Gli appartamenti posti al piano secondo e terzo risultano quindi dotati della medesima sagoma di quello del piano primo, mentre risultano dotati di una diversa distribuzione interna dei locali rispetto a quest'ultimo.



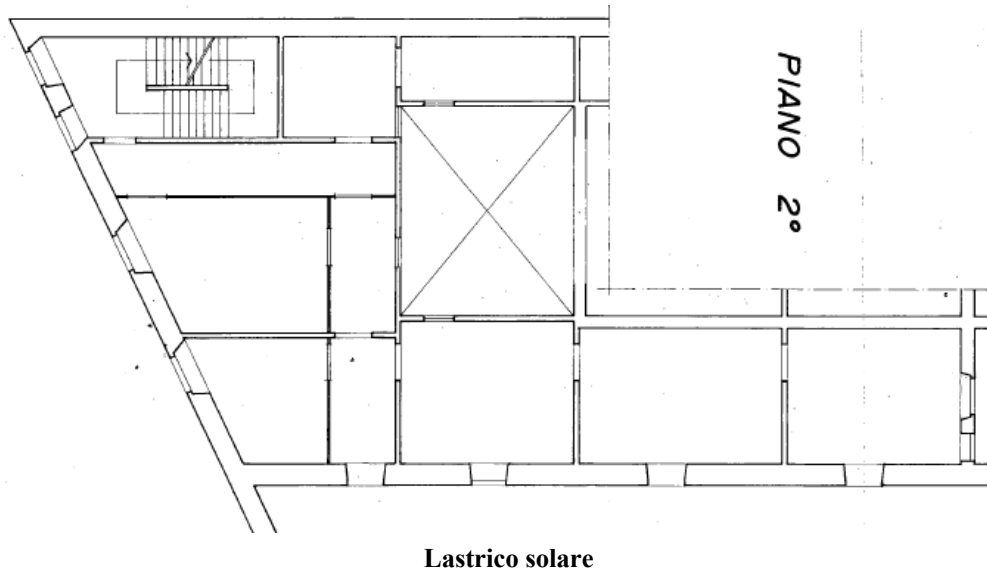


Fig. 4 – Planimetria dell'appartamento posto al piano secondo

Si osserva inoltre che alcuni locali dell'appartamento posto al piano secondo hanno accesso ad un ampio lastrico solare (indicato nelle Fig. 2 e 4 – non rappresentato nella planimetria) che costituisce la copertura dei locali ad uso magazzino posti a livello del piano terreno, con accesso da via Scali del Monte Pio n.c. 33; tale lastrico solare non risulta dalla rappresentazione catastale dell'appartamento in esame e non viene menzionato negli atti esaminati dallo scrivente, in quanto copertura di un diverso corpo di fabbrica di diversa proprietà; ai fini della stima tale spazio esterno non verrà quindi considerato per la determinazione della consistenza dell'u.i.

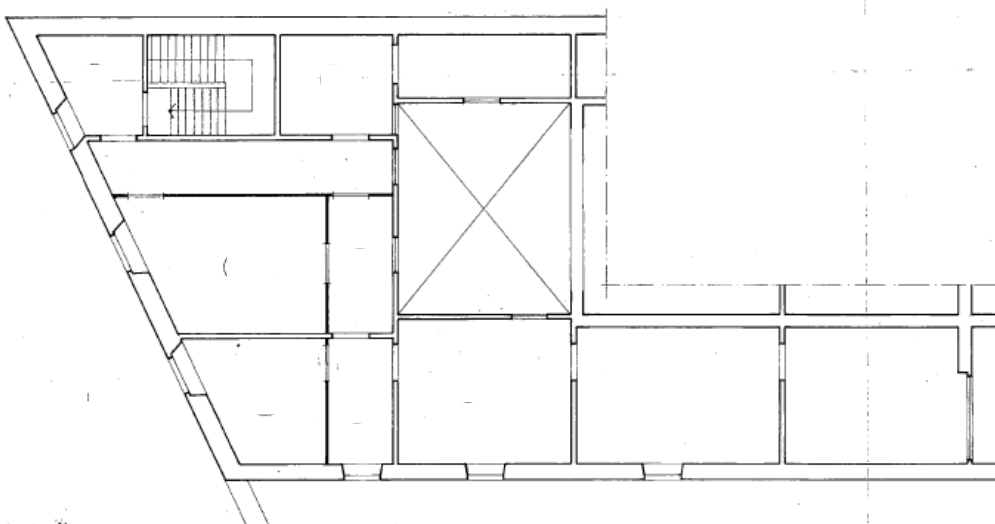


Fig. 5 – Planimetria dell'appartamento posto al piano terzo

## §

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, tutti gli immobili oggetto di stima si trovano in pessime condizioni di conservazione.

Più in particolare, si è riscontrato che:

- gli infissi interni ed esterni in legno sono da sostituire / restaurare;
- le finiture e gli impianti risultano vetusti e sono da rinnovare;
- alcuni locali risultano controsoffittati in cartongesso o in perline di legno;
- vari locali presentano sporcizia e guano da piccione;
- i locali dell'appartamento al piano terzo presentano vari segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura; a causa delle infiltrazioni alcune porzioni di controsoffitto risultano crollate.

## §

Le superfici commerciali (lorde) degli immobili oggetto di stima sono state desunte dalle planimetrie catastali (riportate su CAD ed opportunamente scalate) e sono riportate nella tabella seguente:

<b>Unità immobiliare</b>	<b>Destinazione</b>	<b>h [m].</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>
appartamento al piano primo	locali principali	3,90	164,00
	locale cieco		27,00
	chiostra		18,00
	balcone		6,00
appartamento al piano secondo	locali principali	3,20 – 3,90	201,00
appartamento al piano terzo	locali principali	3,30	201,00

### **3. Stato di occupazione**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano inutilizzate, in stato di abbandono, 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 di seguito:

- l'appartamento posto al piano primo risulta identificato al Foglio 93, particella 166, subalterno 12, categoria A/2, consistenza di 7 vani e rendita di € 885,72;
- l'appartamento posto al piano secondo risulta identificato al Foglio 93, particella 166, subalterno 602, categoria A/2, consistenza di 7 vani e rendita di € 885,72;
- l'appartamento posto al piano terzo risulta identificato al Foglio 93, particella 166, subalterno 14, categoria A/2, consistenza di 6 vani e rendita di € 759,19.

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

#### §

Le rappresentazioni catastali attualmente censite, anch'esse prodotte in Allegato 2 alla presente relazione, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle difformità riportate di seguito:

- nell'appartamento posto al piano primo risultano presenti alcune aperture finestrate aperte sulla chiostra interna, non rappresentate nell'elaborato grafico catastale; si sono inoltre riscontrate alcune variazioni delle aperture sulle murature interne e la realizzazione di alcune partizioni interne in cartongesso;

- nell'appartamento posto al piano secondo risultano presenti alcune aperture finestrate aperte sulla chiostra interna, non rappresentante nell'elaborato grafico catastale; si sono inoltre riscontrate alcune variazioni delle aperture sulle murature interne e la realizzazione di alcune partizioni interne in cartongesso;
- anche nell'appartamento posto al piano terzo risultano presenti alcune aperture finestrate aperte sulla chiostra interna, non rappresentante nell'elaborato grafico catastale; si sono inoltre riscontrate alcune variazioni delle aperture sulle murature interne e lo spostamento della porta di ingresso all'u.i..

#### **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 e sottoposto a vincolo emanato in data 13.08.1912 secondo la L. 364/1909 (art. 5).

Come già esposto l'impianto originario del fabbricato in esame risale al XVII secolo.

Per le unità immobiliari oggetto di stima sono stati esaminati i titoli edilizi seguenti (prodotti in stralcio nell'Allegato 3):

- Autorizzazione edilizia del 20.08.1985 (prot. n. 20611/85) per l'esecuzione dei lavori di "straordinaria manutenzione consistenti nella revisione manto di copertura, risanamento alla base delle murature

*perimetrali, rifacimento intonaci e tinteggiatura della facciate, riparazione e tinteggiatura infissi esterni, inferriate, ringhiere e gronde”;*

- CILA n. 1636/2021 del 2.08.2021 (prot. n. 092954) per la “rimozione di balcone pericolante” annesso all’appartamento del piano primo e posto sul fronte principale; tale intervento non risulta ad oggi completato, essendo ancora presenti alcuni profilati metallici della struttura portante del balcone (evidenziati nella fotografia prodotta di seguito).



§

Dall’esame dello stato dei luoghi svolto in data 24.05.2022 risulta che lo stato di rilievo rappresentato nell’autorizzazione edilizia del 1985 corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto degli immobili in esame, a meno della realizzazione di alcune partizioni in cartongesso nel servizio igienico e nel vano cieco dell’appartamento posto al piano primo.

Il titolo prima citato non comprende la rappresentazione della copertura del magazzino, che costituisce di fatto una sorta di terrazza accessibile

dall'appartamento al piano secondo, ma le aperture su tale copertura sono rappresentate come porta-finestra e non come finestra. La porzione di copertura utilizzata come terrazza non compare inoltre neppure nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

## **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 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 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 2021

- 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;
- per abitazioni in stabili di fascia media: valori compresi tra €/mq 1.259,00 e 1.627,00.



## §

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:

- *“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/>





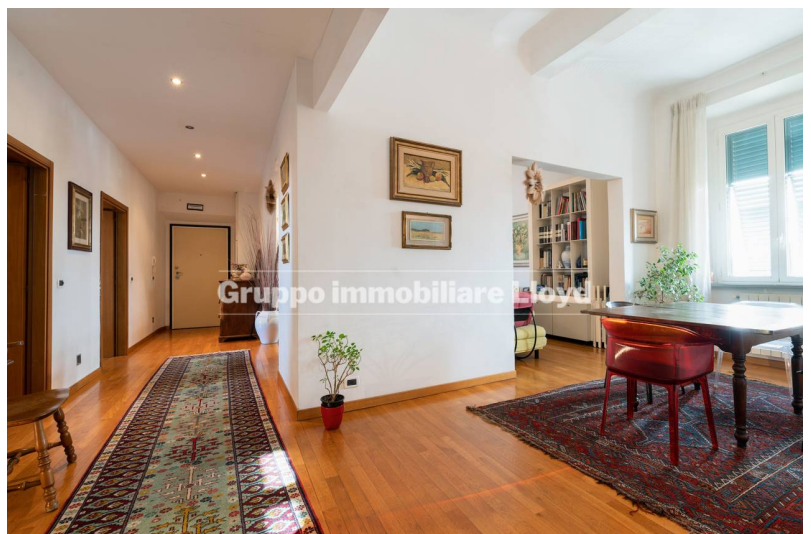
- *“VIA BORRA, nella strada principale del quartiere VENEZIA , ... , proponiamo un appartamento in un elegante palazzo di interesse storico ed artistico ... . Nella ristrutturazione dell’appartamento è stato tenuto in considerazione l’epoca del palazzo in modo da mantenere lo stile e la cura dei dettagli. 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/>



- “VENEZIA Ns Esclusiva Vista sui canali su due lati, molto luminoso, in palazzo d'epoca completamente ristrutturato, secondo piano , 200 mq c.a., termoautonomo , in ottime condizioni , composto da ingresso, sala doppia , quattro camere ( tre matrimoniali e una media ) , ampia cucina abitabile, doppi servizi con finestra , stanza armadio, ripostiglio e stupenda terrazza abitabile”; l'immobile, posto nelle vicinanze delle u.i. oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza di mq 200 circa e viene proposto al prezzo di € 398.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 2.000,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/101581785/>



§

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 1.650,00 ed €/mq 1.900,00.

#### §

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:

- balcone / chiostra interna .....0,25
- locale cieco .....0,70

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

Unità immobiliare	Destinazione	Sup. virt. [mq]
appartamento al piano primo	locali principali	164,00
	locale cieco	18,9
	chiostra	4,5
	balcone	1,5
	Totale	189,00
appartamento al piano secondo	locali principali	201,00
appartamento al piano terzo	locali principali	201,00

### **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 si presentano in pessime condizioni di conservazione, in linea con le condizioni generali del fabbricato; l'intero fabbricato necessita pertanto un intervento generale ed integrale di ristrutturazione.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza dei beni immobili in esame, tenuto conto delle loro 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 € 2.100,00, per gli appartamenti in condizioni di manutenzione pari al nuovo (ristrutturati).

Per tenere conto delle effettive condizioni di conservazione in cui versano le unità immobiliari oggetto di stima, si deve considerare il costo necessario per l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione; considerando un intervento di ristrutturazione di buon livello con finiture ed impianti di livello medio, si ritiene che un importo unitario congruo per la realizzazione delle opere possa essere indicato in €/mq 1.300,00, comprensivo dell'incidenza delle

opere condominiali (facciate esterne, copertura, installazione di vano ascensore) e degli onorari tecnici.

Assumendo quindi un valore di stima unitario pari ad €/mq 800,00, indifferentemente per i tre appartamenti, i valori di stima degli immobili in esame, intesi a corpo e non a misura, ed espressi in cifra tonda, risultano i seguenti:

- € **150.000,00** (arr. = mq 189 × €/mq 800) per l'appartamento posto al piano primo (sub. 12);
- € **160.000,00** (arr. = mq 201 × €/mq 800) per l'appartamento posto al piano secondo (sub. 602);
- € **160.000,00** (arr. = mq 201 × €/mq 800) per l'appartamento posto al piano terzo (sub. 14).

L'attribuzione del medesimo valore di stima ai tre appartamenti tiene conto del fatto che l'unità al piano primo è dotata di spazi esterni usufruibili (la porzione della chiostra ed il balcone annesso alla cucina), l'appartamento al piano secondo dell'accesso alla copertura del magazzino, mentre l'appartamento al piano terzo compensa la maggiore luminosità con l'assenza di spazi esterni e con la peggiore accessibilità.

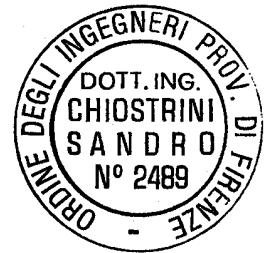
#### §

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria per le modeste difformità rilevate e per presentare le nuove planimetrie catastali perfettamente aderenti allo stato dei luoghi vengono ritenute comprese nel costo di ristrutturazione degli immobili.

#### §

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