

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

§

Immobili posti nel Comune di Livorno (LI),

in via Buontalenti e via Pietro Cossa

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	5
3. Stato di occupazione.....	12
4. Situazione catastale.....	12
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	13
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	15
7. Stima del valore di mercato	20
Allegati.....	22



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

§

Immobili posti nel Comune di Livorno (LI),

in via Buontalenti e via Pietro Cossa

§

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 descrizione dei beni immobili posti nel Comune di Livorno, compresi nel fabbricato che occupa una porzione dell'isolato compreso tra via Buontalenti, via Pietro Cossa e via Scali Aurelio Saffi, 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 dei beni saranno oggetto di una separata relazione.

§

Più in particolare, nella presente relazione si procederà alla stima dei beni immobili seguenti:

- un magazzino posto al piano secondo interrato, con accesso da via Buontalenti n.c. 89 e da via Scali Aurelio Saffi n.c. 21A;
- un magazzino posto al piano primo interrato, con accesso da via Buontalenti n.c. 91 e da via Scali Aurelio Saffi n.c. 21;
- fondo commerciale posto al piano terreno con accesso da via Pietro Cossa n.c. 17 e da via Buontalenti n.c. 87.

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; si evidenzia che i sopralluoghi svolti presso i magazzini interrati oggetto di stima sono stati svolti in condizioni di scarsa luce dal momento che non era presente un impianto di illuminazione funzionante; tale condizione non ha permesso di rilevare compiutamente lo stato dei luoghi e pertanto la descrizione dei luoghi riportata ai successivi paragrafi 2.1 e 2.2 è stata svolta facendo riferimento alle rappresentazioni catastali;
- 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 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 dei beni immobili nello stato in cui essi 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 fotografie prese nel corso dei sopralluoghi del 24 e 26.05.2022 (prodotte in Allegato 1) ed agli elaborati catastali 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.

§

Gli immobili oggetto di stima (due magazzini ed un fondo commerciale) sono compresi in un fabbricato posto nel pieno centro di Livorno, nelle immediate vicinanze del Duomo e del Mercato Centrale (si veda la Fig. 1).



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

Più in particolare il fabbricato in esame occupa una porzione dell'isolato compreso tra via Buontalenti, via Pietro Cossa e via Scali Aurelio Saffi (si vedano le viste aeree in Fig. 2).

Il fabbricato risulta costituito da sette piani fuori terra (piano terreno e sei piani in elevazione) e da due piani interrati, e comprende:

- ai piani interrati si trovano i due magazzini oggetto di stima, uno al piano interrato S1 e l'altro al piano interrato S2;
- al piano terreno si trovano alcuni fondi ad uso commerciale, compreso quello oggetto di stima;
- al piano primo si trovano appartamenti ad uso di civile abitazione, uffici ed un lastrico solare destinato al parcheggio di autoveicoli;
- ai restanti piani in elevazione si trovano ulteriori appartamenti ed uffici.



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

Il fabbricato, realizzato negli anni '70 del secolo scorso, si presenta in buone condizioni di conservazione.

Più in particolare il fabbricato risulta realizzato con struttura portante

intelaiata in c.a. (a travi e pilastri), copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, facciate esterne rivestite con elementi lapidei ed infissi esterni in alluminio.

2.1 Magazzino al piano secondo interrato

Il magazzino oggetto di stima occupa l'intero piano secondo interrato del fabbricato condominiale e risulta accessibile mediante due rampe carrabili, una con ingresso da via Buontalenti n.c. 89 e l'altra da via Scali Aurelio Saffi n.c. 21°; al magazzino si accede inoltre dal vano scala a comune con ingresso da via Scali Aurelio Saffi n.c. 21.

Il magazzino in esame di stima consiste in un unico spazio di altezza limitata pari a ml 2,40, privo di tramezzature interne ed intervallato dai pilastri che costituiscono la struttura portante del fabbricato.

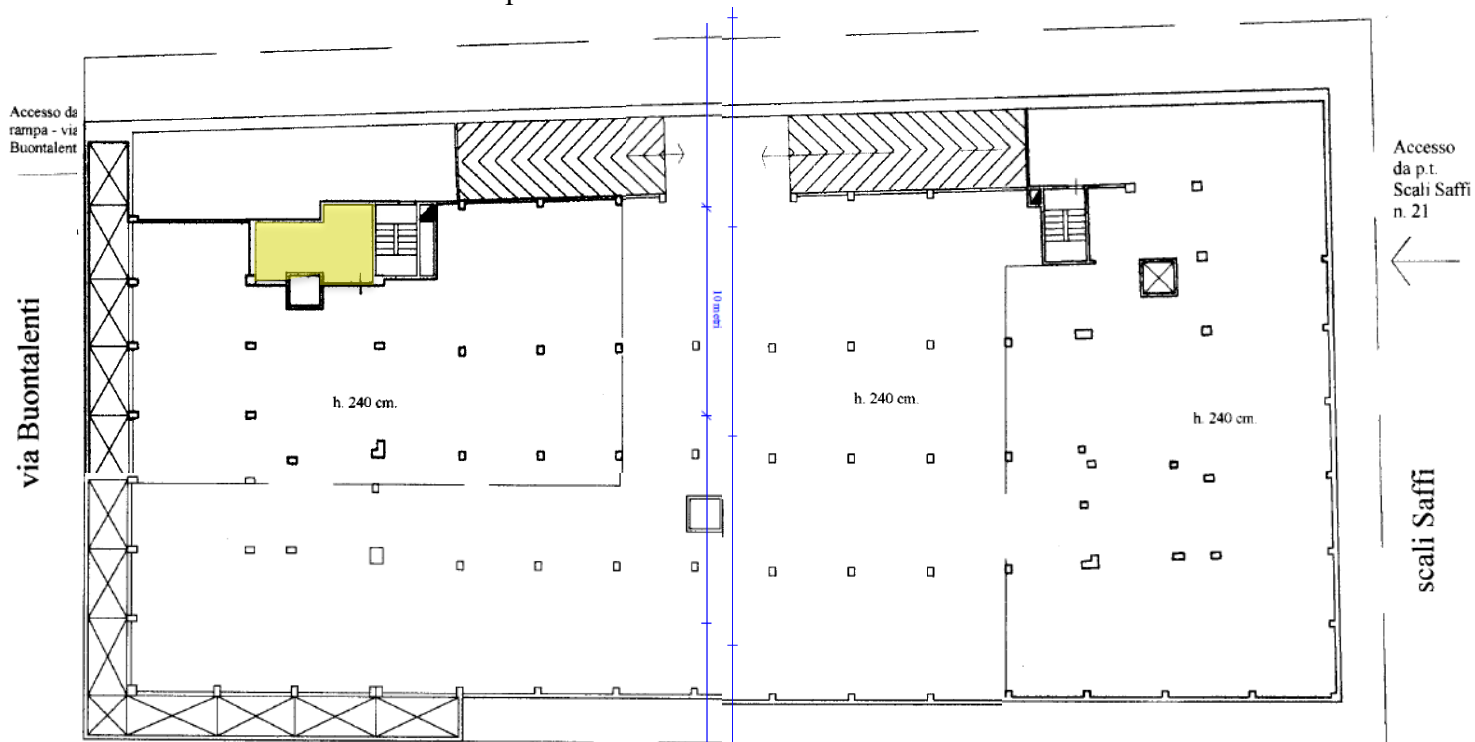


Fig. 3 – Estratto della planimetria catastale del magazzino posto al piano primo interrato S2

Si osserva che un locale posto in corrispondenza della rampa con accesso da via Buonatleri (evidenziato con velatura di colore giallo) non è stato visionato perché intercluso; la porta di accesso a tale locale risulta infatti murata (si veda la fotografia prodotta di seguito).



Il magazzino risulta in stato di abbandono ed in condizioni di conservazione mediocri, con varie porzioni di intonaco distaccate, sia sulle pareti sia sul soffitto, causate dalle infiltrazioni provenienti dal livello superiore.

Il magazzino è privo di impianto elettrico, pavimentato in battuto di cemento.

2.2 Magazzino al piano primo interrato

Il magazzino oggetto di stima occupa l'intero piano primo interrato del fabbricato condominiale e risulta accessibile solo attraverso due vani scala a comune, uno con ingresso da via Buontalenti n.c. 91 e l'altro da via Scali Aurelio Saffi n.c. 21. Le rampe carrabili mostrate nella planimetria prodotta di seguito sono interrotte da una partizione in muratura.

Il magazzino in esame comprende uno spazio principale di altezza interna pari a ml 3,20, privo di tramezzature interne ed intervallato dai pilastri

che costituiscono la struttura portante del fabbricato, insieme ad alcuni locali accessori occupati da impianti, posti in corrispondenza del vano scala con accesso da via Buontalenti (si veda l'estratto della planimetria catastale in Fig.

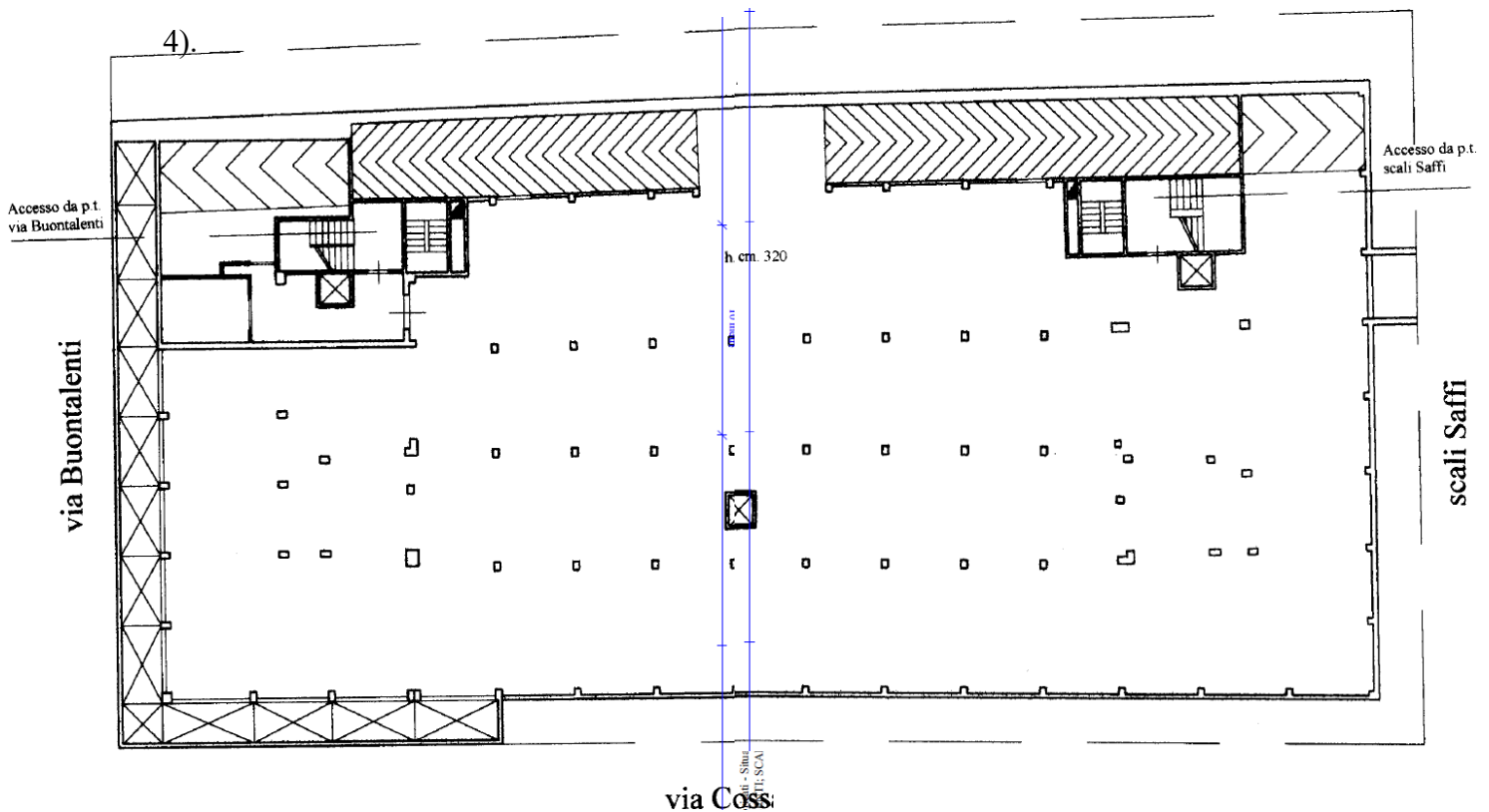


Fig. 4 – Estratto della planimetria catastale del magazzino posto al piano primo interrato S1

Anche il magazzino posto al piano primo interrato risulta in stato di abbandono e si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con varie porzioni di intonaco distaccate, sia sulle pareti sia sul soffitto, causate principalmente da infiltrazioni provenienti dal livello superiore; si osserva inoltre che in alcune zone dove sono state rilevate le infiltrazioni sul soffitto sono presenti alcuni sostegni metallici per il puntellamento del solaio d'interpiano.

Il magazzino è privo di impianto elettrico e pavimentato in mattonelle.

2.3 Fondo commerciale

Il fondo commerciale oggetto stima, posto al piano terreno del fabbricato condominiale risulta dotato di due accessi, uno principale da via Pietro Cossa n.c. 17, ed uno secondario da via Buontalenti n.c. 87; l'immobile risulta inoltre dotato di n. 6 sporti su via Pietro Cossa, identificati dai civici da 7 a 21.

Con riferimento alla planimetria di cui alla Variante della D.I.A. n. 12961/2005, in Fig. 5, si espone che il fondo commerciale comprende:

- nella porzione prospettante via Pietro Cossa (in basso nell'immagine), vari locali destinati alla vendita, suddivisi mediante partizioni realizzate in parte in laterizio di forati ed in parte in cartongesso;
- nella porzione retrostante i locali principali, si trovano alcuni locali tecnici, due gruppi di servizi igienici non finestrati ed alcuni locali destinati a deposito.

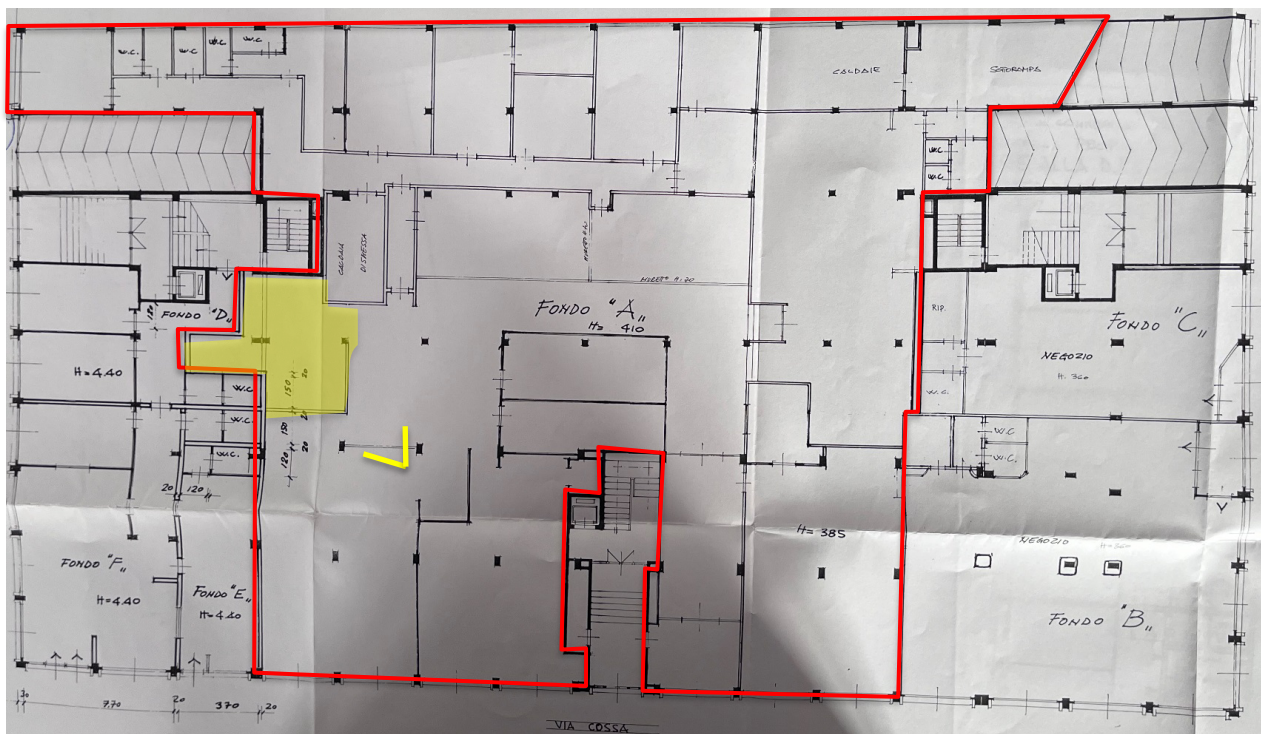


Fig. 5 – Elaborato di progetto allegato alla Variante della D.I.A. n. 12961/2005 – individuazione del fondo commerciale oggetto di stima

Si osserva che una porzione del fondo commerciale (evidenziata con velatura di colore giallo) rappresentata nella planimetria non è stata esaminata perché interclusa e non accessibile (si veda la fotografia prodotta di seguito).



I locali compresi nel fondo commerciale risultano dotati di buona altezza utile interna (compresa tra ml 3,40 e ml 4,10); alcuni locali risultano controsoffittati per il passaggio degli impianti.

Il fondo commerciale risulta in stato di abbandono e si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con vari e importanti segni di infiltrazioni sui soffitti provenienti dal livello superiore, porzioni di intonaco ammalorate, allestimenti dell'ultimo conduttore in parte smontati.

Il fondo commerciale presenta inoltre finiture ed impianti vetusti e necessita pertanto di un intervento generale di completo rinnovo.

2.4 Consistenze

Le superfici commerciali (lorde) degli immobili oggetto di stima sono state desunte in parte dalle planimetrie catastali (riportate su CAD ed opportunamente scalata) ed in parte mediante misurazioni dirette; le superfici commerciali (lorde) vengono riepilogate nella tabella seguente:

Immobile	Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
Magazzino al piano S2	magazzino	2,40	1.570,00
Magazzino al piano S1	magazzino	3,20	1.450,00
Fondo commerciale	locali principali	3,40 – 4,10	740,00
	locali accessori (tecnici, deposito, ecc.)		280,00

3. Stato di occupazione

Tutte le unità immobiliari oggetto di stima risultano inutilizzate e sono pertanto considerate libere ai fini della stima.

4. Situazione catastale

4.1 Magazzino al piano interrato S2

Il magazzino posto al piano secondo interrato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno dalle particelle seguenti:

- Foglio 94, particella 3958, subalterno 604, categoria C/2, e rendita pari ad € 826,74;
- Foglio 94, particella 3958, subalterno 605, categoria C/2, e rendita pari ad € 1.691,50;
- Foglio 94, particella 3958, subalterno 606, categoria C/2, e rendita pari ad € 985,92.

L'immobile risulta intestato per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (09266331009), come desumibile dalle visure catastali prodotte in Allegato 2 alla presente relazione.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, a meno della chiusura dell'apertura che permette l'accesso al locale posto in corrispondenza della rampa carrabile con ingresso da via Buontalenti, di cui si è già detto nel precedente paragrafo 2.1.

4.2 Magazzino al piano interrato S1

Il magazzino posto al piano primo interrato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 94, particella 3958, subalterno 607, categoria C/2 e rendita pari ad € 5.440,15.

L'immobile risulta intestato per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (09266331009), come desumibile dalla visura catastale prodotta in Allegato 2 alla presente relazione.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

4.3 Fondo commerciale

Il fondo commerciale oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 94, particella 3958, subalterno 737, con categoria F/4 (unità in corso di definizione) e privo di rendita.

L'immobile risulta intestato per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (09266331009), come desumibile dalla visura catastale prodotta in Allegato 2 alla presente relazione.

La planimetria catastale del fondo commerciale non risulta disponibile (si veda il messaggio di errore ricevuto in fase di ricerca su portale dell'AdE in Allegato 3).

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Livorno, il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade in "*area di impianto storico centrale*" (art. 11 delle NTA).

§

Per mezzo dell'accesso agli atti svolto presso il Comune di Livorno, sono stati reperiti per gli immobili oggetto di stima, i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n. 343 rilasciata in data 27.11.1969 per la costruzione di “*un fabbricato sull’area dell’ex Teatro Politeama*”; per tale progetto venivano presentate le varianti del 19.06.1972 e del 7.05.1973; si rileva che i fascicoli di tali titoli edilizi risultano incompleti, non essendo presenti alcuni elaborati di progetto dell’ultima variante;
- Autorizzazione di abitabilità n. 33 rilasciata in data 10.06.1974;
- D.I.A. prot. n. 12961 presentata in data 18.02.2005 per il “*frazionamento in tre fondi ad uso commerciale*” del piano terreno del fabbricato; per tale progetto veniva presentata la variante n. 58040 del 2.08.2005.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto contenuti nei titoli edilizi sopra citati emerge che:

- il magazzino posto al piano secondo interrato risulta difforme dalla rappresentazione grafica di progetto riferita alla variante del 1973, per la diversa conformazione di alcune partizioni interne e per la destinazione d’uso, dal momento che nell’elaborato di variante viene rappresentata una porzione del piano destinata ad autorimessa, delimitata con murature, lasciando la superficie residua a magazzino;
- l’ultima variante (del 1973) non comprende la rappresentazione del magazzino al piano primo interrato; la precedente rappresentazione del 1972 risulta difforme dallo stato dei luoghi in particolare per la posizione e la conformazione dei vani scala, che peraltro non è coerente con quanto rappresentato per il secondo interrato nella variante successiva del 1973; si ritiene pertanto che lo stato attuale possa essere considerato legittimo;
- il fondo commerciale posto al piano terreno risulta conforme all’elaborato di progetto della variante alla D.I.A. del 2005, a meno di alcune modeste variazioni delle partizioni interne.

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 i beni oggetto di stima appartengano 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 e, 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.

§

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'attualitàComune di Livorno

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

- per negozi in zona Centrale/P.ZZA DEL MUNICIPIO - P.ZZA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA CAVOUR, stato di conservazione normale: €/mq 920,00 / 1.250,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DEL MUNICIPIO - P.ZZA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA CAVOUR

Codice zona: B1

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	
Centri commerciali	Normale	580	880	L	5,3	7	L
Negozi	Normale	920	1250	L	9,1	12	L

Borsino Immobiliare, zona P.zza Del Municipio - P.zza Della Repubblica - P.zza Cavour


- per negozi: valori compresi tra €/mq 846,00 e 1.398,00.



Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 846	Euro 1.122	Euro 1.398

- per magazzini: valori compresi tra €/mq 256,00 e 484,00.



Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 256	Euro 370	Euro 484

Si osserva che nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non sono presenti, per la zona d'interesse, i valori di riferimento per la categoria dei magazzini.

§

Si riporta inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) sono stati reperiti nella zona d'interesse alcuni annunci immobiliari, riferiti ad immobili comparabili con il fondo commerciale in esame; non è stato invece reperito nessun annuncio riferito ad immobili comparabili ai magazzini oggetto di stima;

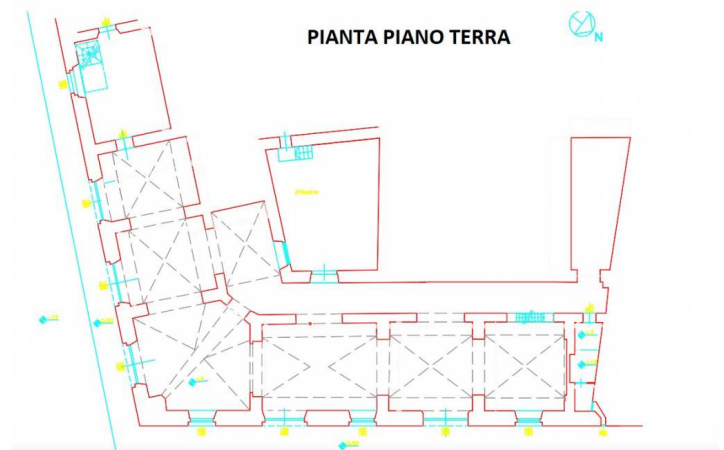
Si riportano di seguito gli annunci riferiti ai fondi commerciali:

- “*CENTRALISSIMO fondo commerciale al piano terreno e al primo piano grande metratura*”; l'immobile in esame, dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 1.500, viene proposto al prezzo di € 1.600.000, corrispondente ad un prezzo unitario di circa €/mq 1.050,00;
<https://www.immobiliare.it/annunci/99137906/>
- “*VENDESI FONDO COMMERCIALE, in zona centralissima, zona Mercato Centrale Coperto, superficie mq. 300 su tre livelli di mq. 100 ciascuno; vicinanza con altre attività commerciali; immobile unico nel suo genere (terratetto); immobile adatto per qualsiasi tipo di attività (food e non food)*”; l'immobile in esame, posto nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza molto inferiore rispetto al fondo in esame e si presenta in condizioni ordinarie; l'immobile viene proposto al prezzo di € 300.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq 1.000,00;
<https://www.immobiliare.it/annunci/80836081/>



- *“Zona Cavour / Mercato C.Le: In posizione centrale e strategica, di grande visibilità ..., proponiamo in ESCLUSIVA, un bellissimo Fondo di mq 260 oltre a soppalchi per oltre 100 mq, da ristrutturare per destinazione d'uso sia Direzionale che Commerciale Il locale è composto da 8 vani tutti comunicanti con grandi aperture che lo rendono sostanzialmente un Open Space, sono già presenti gli spazi per i bagni e altri vani ad uso magazzino/archivio”*; l’immobile in esame, posto nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza molto inferiore (mq 360 circa) rispetto al fondo in esame e si presenta in cattive condizioni di conservazione (come quello in esame); l’immobile viene proposto al prezzo di € 300.000,00 , corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq 830,00;

<https://www.immobiliare.it/annunci/80636049/>



§

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 fondo commerciale della tipologia in esame, in condizioni normali, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.100,00.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici degli spazi compresi negli 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 ai singoli beni; per il fondo commerciale oggetto di stima, in funzione della sua specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- locali accessori (tecnici, deposito, ecc.).....0,70

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi nel fondo commerciale oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 935,00 (arr.).

7. Stima del valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima sono compresi in un fabbricato realizzato negli anni '70 del secolo scorso, posto nel centro di Livorno, nelle immediate vicinanze del Mercato Centrale.

I magazzini oggetto di stima si trovano ai piani interrati del fabbricato ed entrambi si presentano in condizioni di manutenzione mediocri e dotati di una consistenza elevata.

Il magazzino posto al piano primo interrato risulta dotato di buona altezza (ml 3,20), ma di contro risulta accessibile unicamente mediante due vani scala, uno con ingresso da via Buontalenti e l'altro da via Scali Aurelio Saffi.

Il magazzino posto al piano secondo interrato risulta invece accessibile mediante due rampe carrabili, una con accesso da via Buontalenti e l'altro da via Scali Aurelio Saffi, ma di contro risulta dotato di un'altezza limitata (ml 2,40).

Il fondo commerciale, dotato di una consistenza elevata (mq 1.000 circa) e vari sporti (n. 6) su via Pietro Cossa si presenta in condizioni di conservazione mediocri e necessita di opere di ristrutturazione significative.

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 indicano i valore di stima unitari seguenti:

- €/mq 200,00 per il magazzino al piano primo interrato, con altezza utile interna maggiore ma non accessibile con autoveicoli;
- €/mq 250,00 per il magazzino al piano secondo interrato, raggiungibile mediante le rampe carrabili sebbene con altezza interna minore;
- €/mq 750,00 per il fondo commerciale.

Il valore di stima degli immobili in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risultano pertanto i seguenti:

- € 390.000,00 per il magazzino posto al piano secondo interrato;
- € 290.000,00 per il magazzino posto al piano primo interrato;
- € 700.000,00 per il fondo commerciale posto al piano terreno.

§

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria per le difformità rilevate (o dimostrazione dello stato legittimo), e le spese per presentare delle nuove planimetrie catastali perfettamente aderenti allo stato dei luoghi, risultano trascurabili rispetto al valore degli immobili stimati e pertanto le si ritengono comprese nei valori sopra indicati.

§

Ritenendo cdi avere compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimette la presente relazione, restando comunque a disposizione per qualsiasi eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 8 maggio 2023



Allegati:

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