

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 Pisa

§

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	9
5. Situazione edilizia ed urbanistica	10
6. Considerazioni propedeutiche alla stima.....	11
7. Stima del valore di mercato.....	17
Allegati	19

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 Pisa

§

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 Pisa, 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 Dott. Riccardo Forgeschi;
- 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 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;
- 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 del bene immobile;
- 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, 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 15.06.2022 (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 appartamento di civile abitazione compreso in un fabbricato composto da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione), oltre sottotetto, ubicato nella frazione Riglione del Comune di Pisa (si veda la Fig. 1), nella zona periferica posta a sud – est rispetto al centro storico.



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 Fiorentina, che collega il centro abitato della frazione con la Strada Statale 67 (si veda la Fig. 2).



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

Il fabbricato, libero su tre lati, comprende n. 6 unità immobiliari destinate a civile abitazione, delle quali due con accesso diretto dalla pubblica via (civici 403 e 405) e le restanti quattro attraverso il vano scala posto al civico 401.

Il fabbricato, di origini ottocentesche, risulta in condizioni di conservazione mediocri, con varie porzioni di intonaco delle facciate distaccate e con copertura a padiglione da mantenere.

§

All'appartamento oggetto di stima si accede attraverso il vano scala a comune con ingresso da via Fiorentina n.c. 401.

Dal pianerottolo a comune del piano primo si accede ad un disimpegno (evidenziato con freccia di colore rosso nell'estratto dell'elaborato planimetrico prodotto in Fig. 3) dal quale diparte la rampa di scala che porta al piano secondo dove si sviluppa l'appartamento oggetto di stima (si veda la planimetria catastale in Fig. 4).

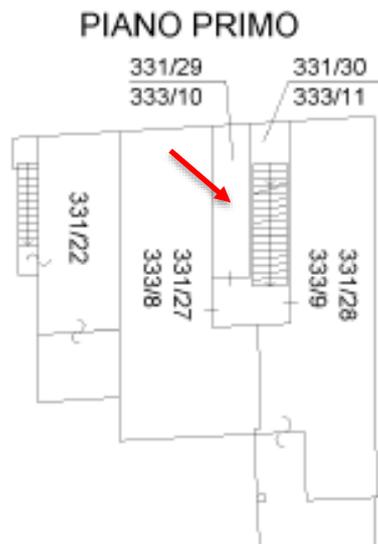


Fig. 3 – Estratto dell'elaborato planimetrico

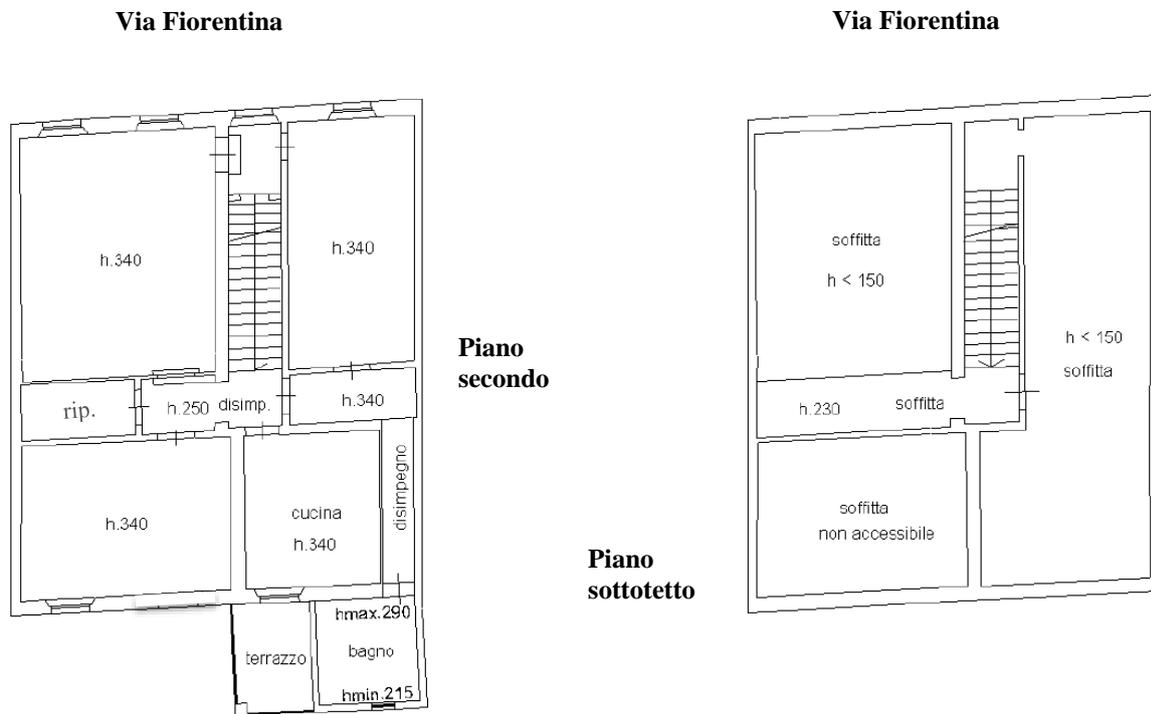


Fig. 4 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima

Salita la rampa di scale, si trova un disimpegno attraverso il quale si accede a quattro vani, dei quali due con affaccio su via Fiorentina, uno prospettante il lato tergale, ed uno consistente in una cucina dotata di accesso ad un terrazzo, aperto anch'esso sul fronte tergale; a tale livello di piano si trovano inoltre un servizio igienico aperto sul fronte tergale ed un ripostiglio, oltre ad un secondo disimpegno.

Infine, da un piccolo disimpegno presente tra i due vani prospettanti sulla via Fiorentina, si diparte un'ulteriore rampa di scale che porta al livello del sottotetto, dove si trovano alcuni locali destinati a soffitta, con altezza ridotta, inferiore a ml 1,50 ml, ad esclusione di una piccola porzione con altezza superiore a ml 2,00.

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di abbandono, in condizioni di conservazione mediocri e con finiture ed impianti vetusti.

Più in particolare, si è riscontrato che:

- gli infissi interni ed esterni risultano in legno e necessitano di manutenzione o revisione; gli infissi esterni risultano dotati di persiane in legno anch'esse da sostituire o mantenere;
- le pareti interne risultano intonacate e varie porzioni necessitano un intervento di ripristino;
- il servizio igienico è completamente da rinnovare;
- nei locali sottotetto sono presenti alcuni segni di infiltrazione provenienti dalla copertura;
- a causa dell'intrusioni di volatili all'interno dell'u.i. si rende necessaria una sanificazione dei locali.

§

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

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
locali principali – piano primo	2,70	8,00
locali principali – piano secondo	2,15 – 3,40	132,00
terrazza – piano secondo		5,30
soffitte con h > 1,50 ml– piano sottotetto	2,30	9,00

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 Pisa come riportato nella tabella seguente.

Immobile	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita (€)
Appartamento piano secondo e sottotetto	Via Fiorentina n.c. 401 – piano 2 -3	49	331	32	A/4 ¹	6,5 vani	607,61
			333	13			
Ingresso – piano primo	Via Fiorentina n.c. 401 – piano 1	49	331	29	F/4 ²		
			333	10			

L'immobile risulta intestata per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. (C.F. 09266331009), come desumibile dalle visure catastali prodotte in Allegato 2.

Si riporta inoltre che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, a meno delle difformità seguenti:

- al piano secondo, il piccolo locale non finestrato indicato come “bagno” consiste in realtà in un ripostiglio;
- al piano secondo, il vano aperto sul lato tergo presenta solo una finestra, e non due come indicato nella planimetria; nello stesso vano non è rappresentata una nicchia ricavata nella muratura posta divisione con la cucina;
- al piano secondo, nel disimpegno non è rappresentato uno scalino in prossimità dello sbarco della scala.

¹ A/4: Abitazioni di tipo popolare

² F/4: u.i. in corso di costruzione

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Pisa, il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima ricade nell'area "*C2ba – ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato con tessuto compatto*".

Per il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima sono stati esaminati i titoli edilizi seguenti:

- Comunicazione n. 3212 del 17.10.2000 per "*cambio di destinazione d'uso senza opere da A/4 - civile abitazione – a B/4 uffici pubblici*", protocollata al n. 13487 del 17.10.2000;
- Comunicazione n. 3237 del 19.10.2000 per "*cambio di destinazione d'uso senza opere da A/4 - civile abitazione – a B/1 caserma*", protocollata al n. 13487/00 del 18.10.2000;
- S.C.I.A. n. 1857 del 14.06.2012 per la "*ristrutturazione edilizia ed il frazionamento*" delle due unità immobiliari oggetto di stima; per la pratica suddetta non risulta la comunicazione di fine lavori e tale circostanza potrebbe costituire la spiegazione dell'attuale censimento dell'unità in cat. F/4 (u.i. in corso di costruzione).

§

Dall'esame dello stato dei luoghi svolto in data 4.05.2022 risulta che lo stato di progetto rappresentato nella S.C.I.A. n. 1857 rilasciata in data 31.07.1999 (si veda la planimetria in Fig. 4) corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell'immobile, a meno della chiusura di un'apertura finestrata nel vano prospettante il fronte tergale ed alcune modeste modifiche alle aperture realizzate nelle murature presenti al livello sottotetto.

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 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 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 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 Pisa

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

- per abitazioni civili in zona suburbana / Putignano, Riglione, Oratorio, stato di conservazione normale: €/mq 1.250,00 / 1.950,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO

Codice zona: E3

Microzona: 1

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	1250	1950	L	5	7,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L	4,7	6,4	N

Spazio disponibile per annotazioni



Borsino Immobiliare, zona Putignano, Riglione, Oratorio

- per abitazioni in stabili di fascia media: valori compresi tra €/mq 1.121,00 e 1.799,00.

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 <i>Euro</i> 1.320	Valore medio <i>Euro</i> 1.719	Valore massimo <i>Euro</i> 2.117
---	--	--

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 1.121	Valore medio <i>Euro</i> 1.460	Valore massimo <i>Euro</i> 1.799
---	--	--

§

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

- *“RIGLIONE: Nel paese e vicinissimo a tutti i servizi, LUMINOSO APPARTAMENTO SEMINDIPENDENTE posto al secondo ed ULTIMO PIANO con ingresso da vano scala interno che serve solo 2 unità. A suo interno l'abitazione si compone di spazioso disimpegno, soggiorno, cucina abitabile con balcone, ripostiglio-lavanderia, ampia camera matrimoniale, camera singola e bagno con finestra. Con una gradevole e caratteristica struttura in legno è stata creata una zona soppalcata utilizzabile come studio. RISTRUTTURATO NEL 2004. Di pertinenza all'immobile RESEDE PAVIMENTATO utilizzabile per ricovero bici-scooter e CANTINA”*; l'immobile, in buone condizioni di conservazione e con una consistenza dichiarata di mq 110, viene proposto al prezzo di € 235.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 2.130,00; <https://www.immobiliare.it/annunci/97255400/>



- *“RIGLIONE: Appartamento dal taglio tradizionale, in buone condizioni, composto da ingresso, sala, cucina abitabile con terrazza vivibile, disimpegno notte, due camere matrimoniali, bagno e ripostiglio, completano la proprietà il garage e il posto auto, il condominio è circondato da ampio spazio condominiale. Appartamento in vendita - 4 vani - 110 mq - posto al piano 2° composto da 2 camere e 1 bagno”;* l'immobile, in condizioni di conservazione normali, viene proposta al prezzo di € 180.000, corrispondente ad una valore unitario di €/mq 1.630,00 circa;
<https://www.immobiliare.it/annunci/93866110/>



- *“Riglione Oratoio - Pisa - Appartamento in vendita - 3 vani - 115 mq - posto al piano 3° - Composto da 2 camere e 1 bagno - Nel centro di Riglione, vicinissimo a tutti i servizi, proponiamo appartamento di circa 100 mq completamente ristrutturato nel 2010 (facciate e giardino esterno ristrutturate nel 2017). L'appartamento termoautonomo è praticamente nuovo in quanto, in seguito alla ristrutturazione, non è mai stato abitato. E' collocato al terzo piano senza ascensore di un condominio di sole 6*

unità abitative, con garage di proprietà e posto auto assegnato in esclusiva. L'immobile è così composto: ingresso, ampia cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, 2 grandi camere matrimoniali di cui una con balcone, bagno finestrato con box doccia. L'immobile è provvisto di porta d'ingresso blindata, impianto di allarme, parabola e zanzariere”; l'immobile, dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 123 ed in buone condizioni di conservazione, viene proposto al prezzo di € 210.000, corrispondente ad un valore unitario di €/mq 1.700,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/88993775/>



- “ORATOIO: in piccolo condominio anni '90 molto ben tenuto situato in zona residenziale, APPARTAMENTO LUMINOSISSIMO al secondo e ultimo piano; ingresso in AMPIO SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE con balconcino di servizio, reparto notte con DUE CAMERE MATRIMONIALI, BAGNO CON DOCCIA E FINESTRA; tramite comode scale a chiocciola si raggiunge la GRANDE MANSARDA, completamente VIVIBILE, da poter utilizzare come TERZA CAMERA,

studio o semplice stanza hobby-relax, e accesso alla PANORAMICA TERRAZZA ABITABILE con tenda sole nuova. Nella mansarda è presenta anche un BAGNO DI SERVIZIO e un RIPOSTIGLIO sottotetto. Completa la proprietà un GARAGE al piano seminterrato. Termoautonomo”; l'immobile, dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 130,00 ed in condizioni di conservazione normali, viene proposto al prezzo di € 210.000,00, corrispondente ad un valore unitario di €/mq 1.620 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/85488718/>



§

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 appartamento della tipologia in esame, in condizioni normali o buone, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 2.000,00.

§

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:

- terrazza 0,30
- soffitta con altezza superiore a ml 1,50..... 0,35

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi nell'immobile oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 145,00 (arr.).

7. Stima del valore di mercato

L'appartamento oggetto di stima, ubicato in una frazione periferica di Pisa, risulta dotato di buona consistenza e si presenta in condizioni di conservazione mediocri, in uno stato di abbandono.

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 € 1.800,00, per l'appartamento in condizioni di conservazioni buone.

Per tenere conto delle effettive condizioni di conservazione in cui versa l'unità immobiliare oggetto di stima, si deve considerare il costo necessario per l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria; considerando un intervento ordinario con finiture ed impianti di livello medio, si ritiene che un importo unitario congruo per la realizzazione delle opere possa essere indicato in €/mq 800,00, comprensivo degli onorari tecnici.

Assumendo quindi un valore di stima unitario pari ad €/mq 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 € 145.000,00 (arr.).

§

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria e della planimetria catastale per le difformità rilevate vengono ritenute compensate nel costo di ristrutturazione dell'immobile.

§

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. Stralci dei titoli edilizi