

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

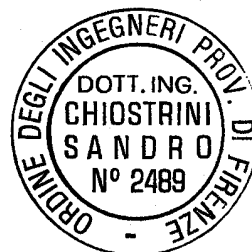
§

Immobili posti nel Comune di Cascina (PI)

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	4
3. Stato di occupazione.....	8
4. Situazione catastale.....	8
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	10
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	12
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

§

Immobili posti nel Comune di Cascina (PI)

§

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 dei beni immobili posti nel comune di Cascina (PI), 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.

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 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 dei beni, 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 fotografie prese nel corso del sopralluogo del 24.11.2022 (prodotte in Allegato 1), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono in n. 3 uffici compresi in un fabbricato ad uso direzionale, composto da cinque piani fuori terra (piano terreno e quattro piani in elevazione) ed un piano interrato, ubicato nella zona centrale del Comune di Cascina, appena fuori dal centro storico abitato (si veda la Fig. 1).



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

Più in particolare, il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di stima si trova in via Cavalieri di Vittorio Veneto n.c. 6, a poca distanza dal Municipio, in una zona residenziale connotata dalla presenza di varie attività commerciali.

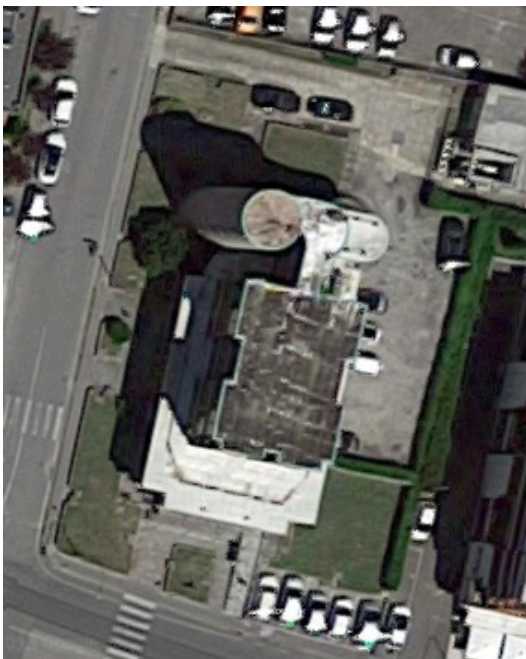


Fig. 2 – Individuazione del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di stima

Il fabbricato, libero sui quattro lati e circondato da un resede a comune destinato in parte ad aiuole e camminamenti ed in parte a parcheggio (si veda la fotografia aerea in Fig. 2), comprende:

- ai piani terreno, primo e seminterrato si trova un istituto bancario (Banco BPM) con accesso da via Cavalieri di Vittorio Veneto n.c. 2;
- ai piani secondo, terzo e quarto si trovano i n. 3 uffici oggetto di stima, uno per piano, tutti con accesso da un vano scala a comune provvisto di vano ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo), con ingresso da via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 6.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '70, risulta realizzato con struttura portante intelaiata in elementi in c.a. (pilastri e travi), copertura piana e facciate continue con infissi in alluminio, intervallate dalle fasce di piano in calcestruzzo faccia vista; anche la porzione di fabbricato comprendente il vano scala a comune risulta in calcestruzzo faccia vista.

Il fabbricato si presenta in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcuni infissi e delle porzioni di facciate in calcestruzzo a facciavista, che necessitano di manutenzione.

§

Come già esposto precedentemente, i tre uffici oggetto di stima, con accesso dal vano scala a comune, occupano rispettivamente i piani secondo, terzo e quarto del fabbricato.

I tre uffici, dotati della medesima consistenza (escluso quello del piano secondo che risulta dotato di una consistenza leggermente superiore rispetto agli altri due per la presenza di un piccolo locale accessorio ad uso ripostiglio), risultano costituiti da un ampio spazio open space (si veda la rappresentazione qualitativa in Fig. 3) suddiviso in vari locali da pareti mobili in arredo

realizzate con profili in alluminio e pannellature.

Lo spazio aperto ad uffici risulta collegato al vano scala a comune mediante un corridoio, sul quale si affacciano due servizi igienici dotati di antibagno.

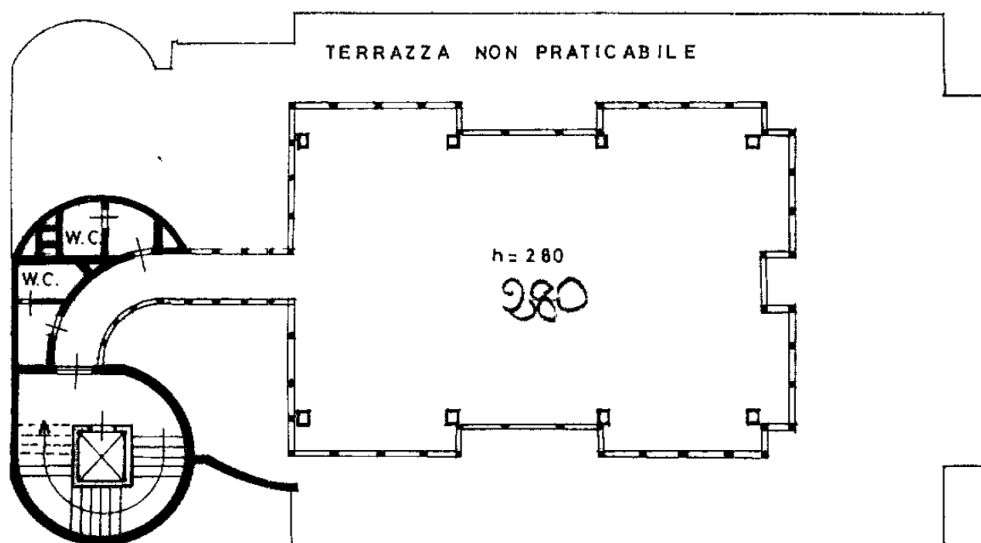


Fig. 3 – Rappresentazione qualitativa di uno degli uffici oggetto di stima

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, gli uffici oggetto di stima risultano dotati delle medesime finiture, consistenti in pavimenti in granito, servizi igienici rivestiti con mattonelle, impianto di climatizzazione con fan coil ed impianto elettrico sottotraccia.

Gli uffici si presentano in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcune problematiche rilevate negli uffici del piano secondo e del piano terzo. Più in particolare, nell'ufficio del piano terzo sono presenti alcuni segni di umidità nella parte bassa delle pareti circostanti i servizi igienici, causati verosimilmente da un episodio di allagamento; al piano secondo si sono

riscontrati invece alcuni segni di infiltrazione sul soffitto del corridoio, sempre in corrispondenza dei servizi igienici, anch'essi verosimilmente causati dallo stesso episodio di allagamento avvenuto al piano superiore.

§

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

Unità immobiliare	Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
ufficio al piano secondo	locali principali	2,74 – 2,78	185,00
	locale accessorio		10,00
ufficio al piano terzo	locali principali – piano secondo	2,74 – 2,78	185,00
ufficio al piano quarto	locali principali – piano terzo	2,74 – 2,78	185,00

3. Stato di occupazione

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

4. Situazione catastale

I beni immobili oggetto di stima risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI); più in particolare l'ufficio posto al piano secondo risulta rappresentato dalle unità immobiliari seguenti:

- Foglio 14, particella 220, subalterno 12, categoria A/10, consistenza 1 vano, superficie catastale di mq 24,00 e rendita di € 429,69;
- Foglio 14, particella 220, subalterno 13, categoria A/10, consistenza 1 vano, superficie catastale di mq 188,00 e rendita di € 429,69;

- Foglio 14, particella 220, subalterno 14, categoria A/10, consistenza 4 vani, superficie catastale di mq 101,00 e rendita di € 1.718,77.

L'ufficio posto al piano terzo risulta invece rappresentato nel Foglio 14, particella 220, subalterno 3, categoria A/10, consistenza 6,5 vani, e rendita di € 2.793,00; per tale u.i. non viene indicata la superficie catastale e la planimetria non risulta "rilasciabile" perché "non trovata", come indicato dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (si veda la schermata in Allegato 2).

Infine l'ufficio posto al piano quarto risulta rappresentato dalle unità immobiliari seguenti:

- Foglio 14, particella 220, subalterno 15, categoria A/10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale di mq 109 e rendita di € 1.503,92;
- Foglio 14, particella 220, subalterno 16, categoria A/10, consistenza 2 vani, superficie catastale di mq 26 e rendita di € 859,38.

Ai fini della cronologia catastale si precisa che:

Originariamente risultavano accatastate tre unità immobiliari, una per livello, identificate rispettivamente con il subalterno 2 (ufficio al piano secondo), il subalterno 3 (ufficio al piano terzo) ed il subalterno 4 (ufficio al piano quarto);

Con la denuncia di variazione presentata in data 30.06.1997 per frazionamento veniva soppresso il subalterno 2 e venivano costituite n. 3 u.i. distinte dai subalterni 12, 13 e 14, ed inoltre veniva soppresso il sub. 4, originando i subalterni 15 e 16.

Tutti gli immobili risultano intestati per l'intera quota a Loft Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009), come desumibile dalle visure catastali prodotte in Allegato 2 alla presente relazione.

§

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:

- la porta di accesso all'u.i. identificata al sub. 12 risulta spostata rispetto alla rappresentazione grafica;
- alcune partizioni interne dell'u.i. identificata al sub. 14, risultano modificate rispetto alla rappresentazione grafica
- la rappresentazione grafica associata all'u.i. identificata al subalterno 13 (posta al piano secondo come indicato nella visura catastale) risulta errata, dal momento che rappresenta un ufficio posto al piano terzo (come riportato nella planimetria catastale); a causa di tale errore, nella visura catastale dell'u.i. del sub. 13 viene indicata una superficie catastale di mq 188,00, anch'essa evidentemente errata;
- come già esposto la planimetria dell'u.i. identificata al sub. 3 non risulta disponibile; verosimilmente la planimetria dell'u.i. identificata al sub. 13 avrebbe dovuto essere associata all'u.i. del sub. 3;
- nel caso in cui la planimetria del sub. 13 rappresentasse l'ufficio identificato al sub. 3, tale rappresentazione grafica non corrisponderebbe comunque allo stato dei luoghi rilevato, a causa della diversa distribuzione interna.

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cascina il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade in “*aree residenziali di completamento BI*”.

Per il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima sono stati reperiti ed esaminati i titoli edilizi seguenti:

- licenza edilizia n. 156/1974 rilasciata in data 23.09.1974 per la “*costruzione di una nuova filiale*” della Cassa di Risparmio di Pisa;
- permesso di agibilità del fabbricato rilasciato in data 22.03.1979;
- autorizzazione edilizia n. 84/1990 rilasciata in data 14.04.1990 per la sostituzione di un infisso esterno e la sistemazione del marciapiede;
- comunicazione ai sensi dell’art. 26 Legge 47/85 n. 35 (prot. n. 2954) del 20.02.1991 per la “*messa a norme CEI degli impianti elettrici a servizio della filiale di Cascina*”;
- autorizzazione edilizia n. 342/1992 rilasciata in data 24.11.1992 per il “*rifacimento del manto delle terrazze di copertura del primo e quarto piano*”;
- concessioni in sanatoria rilasciate in data 2.07.1997 (pratica n. 2001) a seguito alla domanda presentata in data 29.03.1986 per “*ristrutturazione interna con frazionamento tramite divisori in uffici*”; più in particolare venivano rilasciate le concessioni n. 4711 per l’u.i. identificata al sub. 16, n. 4712 per l’u.i. identificata al sub. 13, n. 4713 per l’u.i. identificata al sub. 15, n. 4714 per l’u.i. identificata al sub. 14, n. 4715 per l’u.i. identificata al sub. 3 e n. 4716 per l’u.i. identificata al sub. 12.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 24.11.2022 e le rappresentazioni grafiche allegate alle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate nel 1997 emergono varie difformità per gli uffici posti al piano secondo e terzo, consistenti nella modifica di alcune partizioni interne, sebbene realizzate mediante pareti mobili in arredo.

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 Cascina

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 1° semestre 2022

- per uffici in zona centrale / Capoluogo, stato di conservazione normale:
€/mq 1.200,00 / 1.450,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: CASCINA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

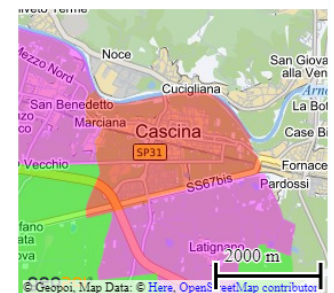
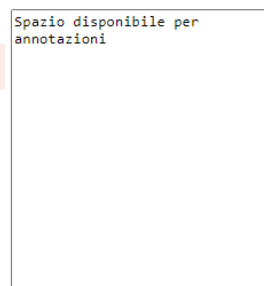
Codice zona: B1

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	
Uffici	Normale	1200	1450	L	5,6	8	N



Borsino Immobiliare, zona Capoluogo

- per uffici: valori compresi tra €/mq 986,00 e 1.330,00.

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 986	Euro 1.158	Euro 1.330

§

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:

- *“CASCINA CENTRO: Proponiamo in vendita questo interessante ufficio arredato di ampia metratura articolato su due piani (terra e primo) con bellissima terrazza di circa 60 mq. L'immobile si presenta in ottime condizioni (ristrutturato fine anni 90), L'immobile fa parte di un complesso condominiale ma è completamente indipendente ... e si compone di: ampio ingresso attualmente adibito a sala d'attesa, antibagno e bagno, ripostiglio e ulteriore ampia stanza. Mediante comode scale in legno si accede al piano primo, che ospita un disimpegno, un bagno finestrato e due grandi vani, molto luminosi, di cui uno con accesso diretto alla splendida e soleggiata terrazza. L'immobile è dotato di climatizzazione e impianto di allarme”*; l'immobile, posto nel centro di Cascina, risulta dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 151 e viene proposto al prezzo di € 225.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.490,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/97957008/>



- *“in posizione esclusiva con affaccio sul Corso principale e sulla più bella e frequentata Piazza cittadina, vendesi in blocco due appartamenti tra loro adiacenti, posti al piano primo con destinazione ad uso ufficio, complessivi 6 vani per circa 140 mq di superficie. Ottime condizioni generali, subito disponibili”*; l’immobile, posto nel centro di Cascina, risulta dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 140 e viene proposto al prezzo di € 155.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.100,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/93545030/>



- *“Ufficio direzionale nel centro di Cascina, con ottima visibilità, posto al primo piano di condominio fornito di ascensore, già sede di studi legali. Adatto sia per un professionista che per una piccola impresa, si sviluppa in due ambienti con servizio igienico e ulteriore vano da utilizzare come zona archivio. Possibilità di parcheggio riservato”*; l’immobile, posto nel centro di Cascina, risulta dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 90 e viene proposto al prezzo di € 90.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.000,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/98538560/>



§

Ulteriori elementi di raffronto sono stati acquisiti direttamente, mediante consultazioni con operatori attivi nella zona (Professionisti ed Intermediari immobiliari); valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci consultati (da assumere con una percentuale di riduzione compresa mediamente tra il 5 ed il 10% per tenere conto della fase di trattativa), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale un ufficio della tipologia in esame, in condizioni normali o buone, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.350,00.

§

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 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 accessorio0,50

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi negli immobili oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 190 per l'ufficio posto al piano secondo e di mq 185 per gli uffici posti ai piano terzo e quarto.

7. Stima del valore di mercato

Gli uffici oggetto di stima, ubicati nella zona centrale di Cascina, appena fuori dal centro storico abitato, sono compresi in un fabbricato destinato originariamente a filiale della Cassa di Risparmio di Pisa; il fabbricato, la cui realizzazione si è conclusa alla fine degli anni '70, si presenta in normali di condizioni di conservazione e risulta dotato di un resede esterno destinato in parte a parcheggio.

Gli uffici oggetto di stima, il cui accesso avviene mediante un vano a scala a comune dotato di ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo svolto dallo scrivente), si presentano in normali condizioni di conservazione, ad eccezione di alcuni infissi e di alcune finiture che necessitano opere di manutenzione ordinaria.

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, ed infine della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di € 1.100,00.

Il valore di stima degli immobili in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risultano pertanto pari ad € 209.000,00 (= mq 190 × €/mq 1.100) per l'ufficio posto al piano secondo e pari ad € 203.000 (arr. = mq 185 × €/mq 1.100) per gli uffici posti ai piani terzo e quarto.

§

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria per le difformità rilevate negli uffici posti al piano secondo e terzo, e le spese per presentare delle nuove planimetrie catastali perfettamente aderenti allo stato dei luoghi, vengono quantificate in complessivi € 6.000,00 a corpo (€ 3.000,00 per ciascun ufficio).

§

I valori di stima delle unità immobiliare in esame nelle loro condizioni attuali risultano pertanto i seguenti:

- € 206.000,00 per l'ufficio posto al piano secondo;
- € 200.000,00 per l'ufficio posto al piano terzo;
- € 203.000,00 per l'ufficio posto al piano quarto.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 20 febbraio 2023



Allegati:

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