

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 Santa Croce sull'Arno (PI)

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	4
2.1 Ufficio identificato al F. 19/55/4.....	7
2.2 Ufficio identificato al F. 19/55/5.....	8
2.3 Ufficio identificato al F. 19/55/6.....	10
2.4 Ufficio identificato al F. 19/55/7.....	11
2.5 Consistenze	12
3. Stato di occupazione.....	12
4. Situazione catastale.....	13
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	14
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	16
7. Stima del valore di mercato	22
Allegati.....	23



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 Santa Croce sull'Arno (PI)

§

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 Santa Croce sull'Arno (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. 4 uffici compresi in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra (piano terreno e tre piani in elevazione) ed un piano interrato, ubicato nella zona centrale del Comune di Santa Croce sull’Arno (si veda la Fig. 1), nelle immediate vicinanze del ponte che attraversa il fiume Arno e che collega il Comune di Santa Croce sull’Arno con la frazione di San Donato del Comune di San Miniato.



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 viale Antonio Gramsci 11 – 13, a poca distanza dal Municipio, in una zona connotata dalla presenza di varie attività commerciali.



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

Il fabbricato, libero su tre lati e dotato di un resede a comune sistemato con autobloccanti (si veda la fotografia aerea in Fig. 2), comprende:

- ai piani terreno, primo e porzione dell'interrato si trova un istituto bancario con accesso da viale A. Gramsci n. 11;

- al piano secondo si trovano due dei quattro uffici oggetto di stima (identificati al Catasto al F. 19, part. 55, sub. 4 e 5 – si veda l’estratto dell’elaborato planimetrico in Fig. 3), con accesso da un vano scala a comune provvisto di vano ascensore, con ingresso da viale A. Gramsci n. 13;

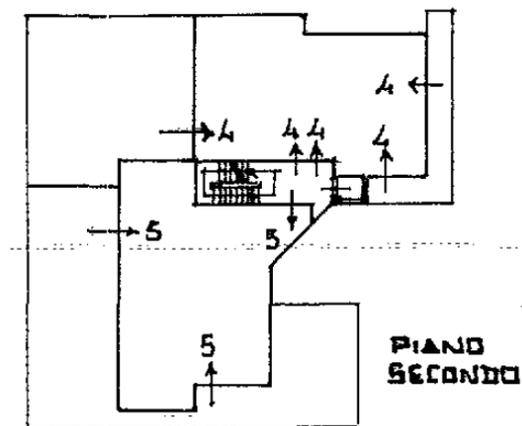


Fig. 3 – Estratto dell’elaborato planimetrico – piano secondo

- al piano terzo si trovano gli ulteriori due uffici oggetto di stima (identificati al Catasto al F. 19, part. 55, sub. 6 e 7 – si veda l’estratto dell’elaborato planimetrico in Fig. 4), sempre con accesso dal vano scala a comune sopra identificato;

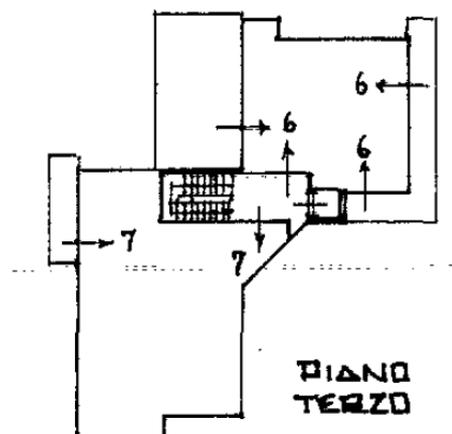


Fig. 4 – Estratto dell’elaborato planimetrico – piano terzo

- infine, una porzione del piano interrato è destinata ad autorimessa, con accesso da una rampa carrabile posta sulla parte tergale del resede a comune.

Il fabbricato, realizzato negli anni '80 con struttura portante intelaiata in elementi in c.a. (pilastri e travi) e con copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, si trova in condizioni normali di conservazione, ad eccezione di alcune finiture che necessitano di manutenzione (infissi esterni, parapetti delle terrazze in cemento facciavista).

2.1 Ufficio identificato al F. 19/55/4

Dal pianerottolo del piano secondo del vano scala a comune, si accede attraverso un portone d'ingresso in legno posto sulla parete destra salendo dalle scale, all'ufficio identificato catastalmente al F. 19/55/4 (si veda lo stralcio della planimetria catastale in Fig. 5).

Dal portone si accede ad un ampio locale destinato ad ufficio dotato di ampie aperture finestrate, alcune aperte sul fronte principale, altre aperte su un ampio lastrico solare; una porzione di tale lastrico risulta annessa all'ufficio in esame, mentre la restante parte risulta di proprietà dell'ufficio identificato al sub. 5, la cui descrizione viene svolta al successivo paragrafo 2.2; si osserva che il lastrico solare si presenta come un'unica area e che le due porzioni di lastrico non risultano fisicamente separate.

Dal suddetto locale si accede quindi ad un corridoio che disimpegna ulteriori due locali destinati ad ufficio, ed un ripostiglio attraverso il quale si raggiunge il servizio igienico nel quale è stata ricavata la doccia mediante la realizzazione di un muretto; nello scarico della doccia confluiscono alcune tubazioni, per le quali non è stato possibile riscontrarne l'origine e la funzione.

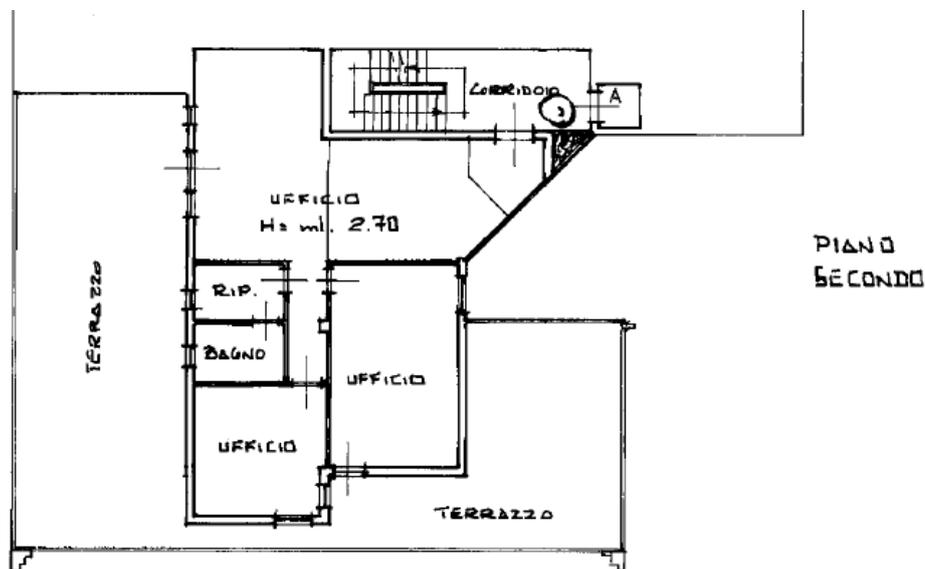


Fig. 5 – Stralcio della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si presenta in condizioni di conservazione normali, ad eccezione del lastrico solare, che presenta su quasi tutta la superficie il deposito di guano di piccioni e la presenza di muschio e vegetazione cresciuti nelle fughe delle mattonelle; si osserva inoltre che una porzione del lastrico risulta delimitata da una recinzione metallica alta circa un metro.

L'ufficio risulta dotato di infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc, impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte in canaletta esterna, impianto di climatizzazione dotato di fan coil.

2.2 Ufficio identificato al F. 19/55/5

Dal pianerottolo del piano secondo del vano scala a comune si accede attraverso due portoni d'ingresso in legno posti sulla parete sinistra salendo

dalle scale, all'ufficio identificato catastalmente al F. 19/55/5 (si veda la rappresentazione grafica qualitativa in Fig. 6).

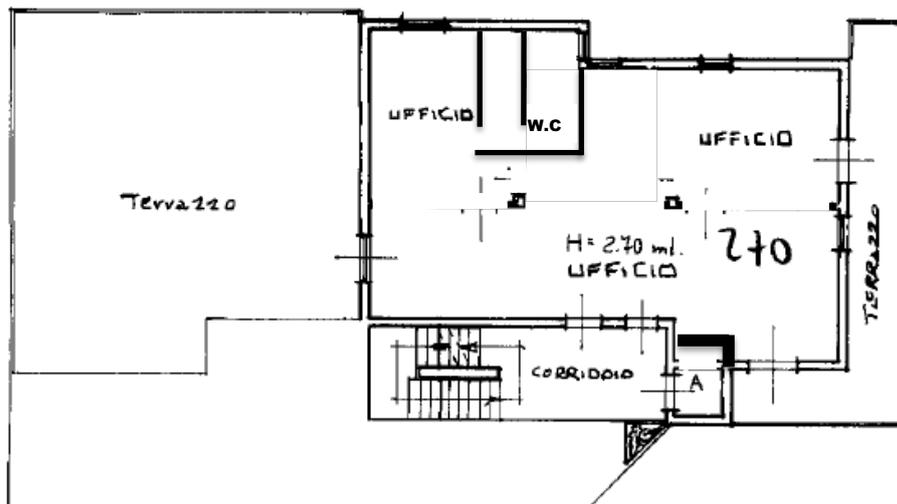


Fig. 6 – Rappresentazione grafica qualitativa dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'ufficio oggetto di stima consiste in un unico ampio locale di circa mq 100, dotato di un servizio igienico finestrato con antibagno.

L'ufficio risulta inoltre dotato di un terrazzo posto sul fronte destro del fabbricato (guardando da viale Gramsci) e di una porzione del lastrico solare già descritto al precedente paragrafo.

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si presenta in condizioni normali di conservazione, ad eccezione delle problematiche sul lastrico solare, già descritte al precedente paragrafo, e di alcuni segni di infiltrazione sul soffitto, in parte causati verosimilmente da problemi di impermeabilizzazione del lastrico solare posto al livello superiore.

L'ufficio risulta dotato di infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc, impianto elettrico realizzato sottotraccia, impianto di climatizzazione dotato di fan coil, pavimentazioni in moquette, e rivestimenti del servizio igienico in gres.

2.3 Ufficio identificato al F. 19/55/6

Dal pianerottolo del piano terzo del vano scala a comune si accede attraverso un portone d'ingresso in legno posto sulla parete destra salendo dalle scale, all'ufficio identificato catastalmente al F. 19/55/6 (si veda l'estratto della planimetria catastale in Fig. 7).

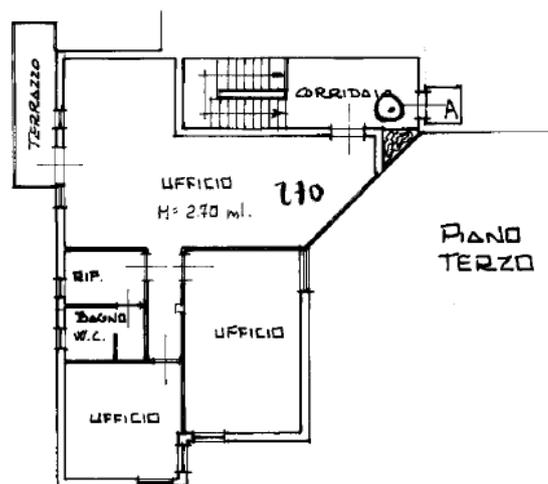


Fig. 7 – Stralcio della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'ufficio risulta dotato della medesima consistenza e distribuzione interna dell'ufficio posto al livello inferiore, identificato al sub. 4 e descritto al precedente paragrafo 2.1; l'ufficio identificato al sub. 6 si differenzia da quello posto a livello inferiore, per la presenza di un terrazzo al posto del lastrico solare.

Anche le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'ufficio in esame risultano le medesime dell'ufficio identificato al sub. 4.

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si trova in condizioni di conservazione normali, ad esclusione di alcuni segni di infiltrazioni sul soffitto dei locali ripostiglio e open space.

2.4 Ufficio identificato al F. 19/55/7

Dal pianerottolo del piano terzo del vano scala a comune, si accede attraverso un portone d'ingresso in legno posto sulla parete sinistra salendo dalle scale, all'ufficio identificato catastalmente al F. 19/55/6 (si veda l'estratto della planimetria catastale in Fig. 8).

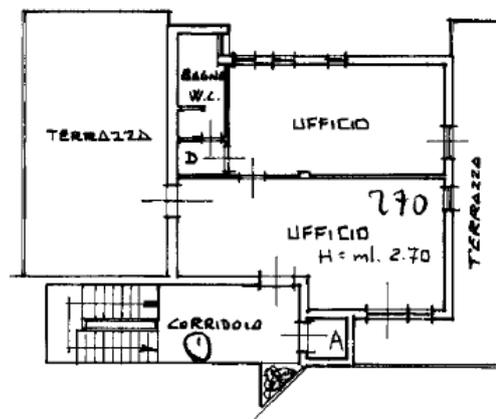


Fig. 8 – Stralcio della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima

Dal portone di ingresso si accede ad un ampio locale open space destinato ad ufficio, attraverso il quale si raggiunge un ulteriore locale ufficio e un servizio igienico finestrato dotato di antibagno.

Dal locale open space si raggiungono inoltre un terrazzo posto sul fronte laterale destro del fabbricato (guardando da viale Gramsci) ed un lastrico solare posto sul lato opposto (lato sinistro).

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si trova in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcuni segni di umidità presenti su alcune tramezzature interne e la presenza di guano sul terrazzo e sul lastrico solare.

L'ufficio risulta dotato di infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc, impianto elettrico realizzato sottotraccia, impianto di climatizzazione dotato di fan coil.

2.5 Consistenze

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]
F.19/55/4	locali principali – piano secondo	2,70	127,00
	lastrico solare		126,00
F.19/55/5	locali principali – piano secondo	2,70	110,00
	lastrico solare e terrazzo		113,00
F.19/55/6	locali principali – piano terzo	2,70	127,00
	terrazzo		9,00
F.19/55/7	locali principali – piano terzo	2,70	75,00
	lastrico solare e terrazzo		63,00

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 Santa Croce sull'Arno (PI), come descritto di seguito:

- Foglio 19, particella 55, subalterno 4, categoria A/10, consistenza 4,5 vani e rendita di € 2.147,43;
- Foglio 19, particella 55, subalterno 5, categoria A/10, consistenza 4,5 vani e rendita di € 2.147,43;
- Foglio 19, particella 55, subalterno 6, categoria A/10, consistenza 4,5 vani e rendita di € 2.147,43;
- Foglio 19, particella 55, subalterno 7, categoria A/10, consistenza 2,5 vani e rendita di € 1.193,02.

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 di quanto esposto di seguito:

- nella planimetria dell'ufficio identificato al subalterno 4 non risulta rappresentato il tramezzo realizzato all'interno del servizio igienico per la delimitazione della doccia;
- nella planimetria dell'ufficio identificato al subalterno 5 risultano rappresentate alcune partizioni interne attualmente non presenti; inoltre risultano rappresentati due servizi igienici, mentre nel corso del sopralluogo è stato rilevato un solo w.c. (variato rispetto alla

rappresentazione catastale); si osserva infine una modifica della parete perimetrale dell'ufficio in corrispondenza del vano ascensore;

- nella planimetria dell'ufficio identificato al subalterno 7, come già esplicitato al precedente punto, si è rilevata la modifica della parete in corrispondenza del vano ascensore.

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Santa Croce sull'Arno il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade nella zona *“Aree residenziali e dei servizi correlati – ambiti di qualificazione”*.

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

- concessione edilizia n. 862 rilasciata in data 28.04.1982 (Pratica n. 66/1981) per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione ed uffici;
- concessione edilizia n. 1124 rilasciata in data 27.11.1984 per una variante in corso d'opera alla concessione n. 862/82;
- autorizzazione edilizia prot. n. 8239/85 del 2.05.1985 per opere di rifinitura e completamento lavori di cui alla C.E. n. 1124/84;
- autorizzazione edilizia n. 16.210 rilasciata in data 8.10.1985 per la modifica delle sistemazioni esterne;
- concessione edilizia n. 1175 rilasciata in data 7.12.1985 per una variante alle C.E. n. 862/82 e n. 1124/84 e all'A.E. prot. n. 8239/85 per modifiche ai piani interrato, terreno e primo;
- concessione edilizia n. 1189 rilasciata in data 13.06.1986 per una variante alle C.E. n. 862/82 e n. 1124/84 e all'A.E. n. 8239/85 per modifiche con cambio di destinazione d'uso ai piani secondo e terzo.

- Certificato di Abitabilità o Agibilità del fabbricato del 9.03.1987 prot. n. 4865/IV/6.
- comunicazioni ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85 prot. n. 4997 dell'11.03.1987 e n. 12.130 del 6.07.1988 riferite agli appartamenti del piano secondo (subalterni 4 e 5); nelle suddette comunicazioni non vengono specificati gli identificativi catastali delle unità immobiliari a cui si riferiscono e risultano inoltre prive di elaborati grafici; sebbene non sia possibile identificare gli interventi denunciati con i suddetti titoli si presume che la realizzazione di "*demolizioni di tramezzi e modifica al servizio igienico*" si riferisca all'ufficio identificato al subalterno 5 per cui sono state riscontrate varie difformità tra la planimetria catastale presentata il 24.10.1986 e lo stato rilevato (come esposto precedentemente); si osserva invece che per l'ufficio identificato al subalterno 4 è stata riscontrata una difformità inessenziale consistente in una tramezzatura interna al servizio igienico.

§

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 24.11.2022 e le rappresentazioni grafiche allegate alla concessione edilizia n. 1189 del 13.06.1986 emergono le difformità già descritte per la situazione catastale dal momento che le rappresentazioni catastali degli uffici risultano identiche a quelle contenute negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 1189.

Si osserva inoltre che nel caso in cui le comunicazioni ex art. 26 fossero effettivamente attribuibili all'ufficio identificato al subalterno 5, le difformità rilevate per tale u.i. verrebbero meno, perché legittimate dalle stesse comunicazioni ex art. 26.

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 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 Santa Croce sull'Arno

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

- per uffici in zona centrale / Capoluogo, stato di conservazione normale:

€/mq 840,00 / 1.400,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: SANTA CROCE SULL'ARNO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.

Codice zona: B1

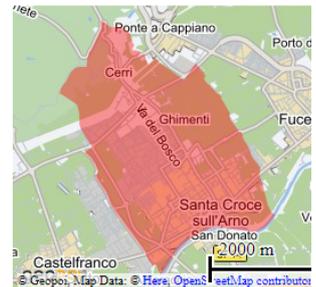
Microzona: 1

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	840	1400	L	4,5	7,6	N

Spazio disponibile per annotazioni



Borsino Immobiliare, zona Capoluogo

- per uffici: valori compresi tra €/mq 763,00 e 1.268,00.



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 <i>Euro</i> 763	Valore medio <i>Euro</i> 1.016	Valore massimo <i>Euro</i> 1.268
-----------------------------------------	------------------------------------------	--------------------------------------------

§

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:

- *“Uffici in ottimo stato di manutenzione, attualmente in funzione e subito utilizzabili, liberi su 4 lati, in vendita a Santa Croce sull’Arno, Pisa. Di superficie generosa, sono ottimamente rifiniti e già pronti per un utilizzo direzionale, si trovano in centro in un piacevole contesto commerciale e residenziale. Gli spazi, di circa 240 metri quadri per piano hanno un totale di 11 uffici e 2 ampie sale riunioni, una per piano, oltre a 2 bagni con antibagno. Gli impianti sono perfettamente funzionanti e performanti il riscaldamento/raffreddamento è ad aria. La luminosità è ottima, gli ambienti si prestano ad un utilizzo di rappresentanza ma anche ad un utilizzo misto rappresentanza/deposito. Particolarmente indicato la destinazione ad uno studio associato.”*; l’immobile, posto nelle vicinanze degli immobili oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza dichiarata di mq 475 e viene proposto al prezzo di € 450.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 950,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/99634086/>



- *“Santa Croce sull'Arno - Zona centrale, vicino alla piazza del comune. VENDESI grande ufficio al piano terra, ristrutturato e caratteristico con pavimenti in cotto e soffitti a volte, molto particolari e signorili. L'ufficio ha una superficie di circa mq 110, suddiviso in 4 locali (possibilità di redistribuzione degli spazi interni), oltre a disimpegno e bagno. Completa la proprietà corte a comune con 2 posti auto esclusivi”;* l'immobile, posto nelle vicinanze degli immobili oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza dichiarata di mq 110 e viene proposto al prezzo di € 120.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.100,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/99719404/>



- *“spazioso appartamento ad uso ufficio (150 mq. circa), situato al primo piano di un edificio condominiale dotato di ascensore e giardino a comune, situato in zona centrale con ampie possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Si compone di ingresso, sala di aspetto, un locale principale con terrazzo e altri tre locali che si affacciano su un corridoio centrale dal quale si accede anche ai due bagni e al ripostiglio.*

Al piano terra completano la proprietà un garage ed un locale tecnico”;
l'immobile, posto nella zona centrale di Santa Croce sull'Arno, risulta dotato di una consistenza dichiarata di mq 150 e viene proposto al prezzo di € 170.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.130,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/99569836/>



§

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 quelli oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale un ufficio 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 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:

- lastrico solare o terrazzo fino alla superficie di mq 150,25
- lastrico solare o terrazzo per la quota parte di superficie superiore a mq 150,10

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi negli immobili oggetto di stima, si ottengono le superfici virtuali seguenti:

Unità immobiliare	Destinazione	h [m].	Sup. virt[mq]
F.19/55/4	locali principali – piano secondo	2,70	127,00
	lastrico solare		14,85
		Tot.	141,85
F.19/55/5	locali principali – piano secondo	2,70	110,00
	lastrico solare e terrazzo		13,55
		Tot.	123,55
F.19/55/6	locali principali – piano terzo	2,70	127,00
	terrazzo		2,25

		Tot.	129,25
F.19/55/7	locali principali – piano terzo	2,70	75,00
	lastrico solare e terrazzo		15,75
		Tot.	90,75

7. Stima del valore di mercato

Gli uffici oggetto di stima, ubicati nel centro di Santa Croce sull'Arno, in una zona caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e direzionali, risultano dotati di buona consistenza e si presentano in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcuni segni di infiltrazioni e del lastrico solare posto al piano secondo che necessita opere di manutenzione (sub. 4 e 5).

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza dei beni immobile 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 € 1.050,00 per gli uffici posti al piano terzo (sub. 6 e 7), e di € 950,00 per gli uffici posti al piano secondo (sub. 4 e 5) per tenere conto delle peggiori condizioni di conservazione.

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

- ufficio identificato al F. 19/55/4 € 135.000,00
- ufficio identificato al F. 19/55/5 € 117.000,00
- ufficio identificato al F. 19/55/6 € 135.000,00
- ufficio identificato al F. 19/55/7 € 95.000,00

§

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria per le modeste difformità rilevate e per presentare una nuova planimetria catastale perfettamente aderente allo stato dei luoghi, che incidono in maniera irrilevante sull'importo stimato, vengono intese compensate nell'attribuzione del valore unitario di stima.

§

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, 8 maggio 2023



Allegati:

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