

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 Bagni di Lucca (LU), in viale Umberto I n.c. 112

ed in via Contessa Casalini n.c. 11

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	4
2.1 Appartamento posto al piano primo (F. 99/717/7)	6
2.2 Appartamento posto al piano secondo (F. 99/717/8).....	7
2.3 Consistenze	8
3. Stato di occupazione.....	8
4. Situazione catastale.....	8
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	10
6. Considerazioni propedeutiche alla stima.....	11
7. Stima del valore di mercato	17
Allegati.....	18



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 Bagni di Lucca (LU), in viale Umberto I n.c. 112
ed in via Contessa Casalini n.c. 11

§

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 Bagni di Lucca (LU), in viale Umberto I n.c. 112 ed in via Contessa Casalini n.c. 11, 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 dei sopralluoghi del 15.03.2023 e del 12.05.2023 (prodotte in Allegato 1), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

§

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono in due appartamenti di civile abitazione compresi in un fabbricato di ampia consistenza ubicato nella zona centrale del Comune di Bagni di Lucca (si veda la Fig. 1), nelle immediate vicinanze del Parco Contessa Casalini.



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 angolo tra viale Umberto I e via Contessa Casalini, in prossimità di tutti i servizi di prima necessità (si veda la Fig. 2).



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

Il fabbricato, composto da tre corpi di fabbrica che si sviluppano attorno ad una corte interna, comprende tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione), oltre ad un livello interrato e ad uno sottotetto; l'estensione di

questi ultimi due livelli risulta limitata ad una porzione del fabbricato.

Il fabbricato, dotato di due vani scala privi di vano ascensore, uno con ingresso da viale Umberto I n.c. 112 e l'altro da via Contessa Casalini n.c. 11, comprende un istituto bancario (Banco BPM) e i due appartamenti oggetto di stima.

Uno dei due appartamenti si trova al piano primo, con accesso dal vano scala a comune da via Contessa Casalini n.c. 11, mentre l'altro è posto al piano secondo, con accesso dal vano scala a comune da viale Umberto I n.c. 112.

§

Il fabbricato che comprende tali due unità immobiliari risulta realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde inclinate, facciate esterne intonacate e aperture esterne riquadrate con cornici in pietra.

Il fabbricato, ristrutturato alla fine degli anni'90, si trova in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcune porzioni di intonaco ammalorate.

2.1 Appartamento posto al piano primo (F. 99/717/7)

Attraverso un cancellino metallico posto in via Contessa Casalini n.c. 11, si accede al cortile interno, attorno al quale si sviluppa il fabbricato condominiale; dal cortile si accede quindi ad un vano scala a comune attraverso il quale si raggiunge l'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo.

Superato il portone d'ingresso, si accede ad un vano finestrato che disimpegna un piccolo locale cucina, un modesto servizio igienico finestrato ed un ulteriore vano dotato di tre finestre, delle quali due con affaccio su via Contessa Casalini ed una sulla corte interna.

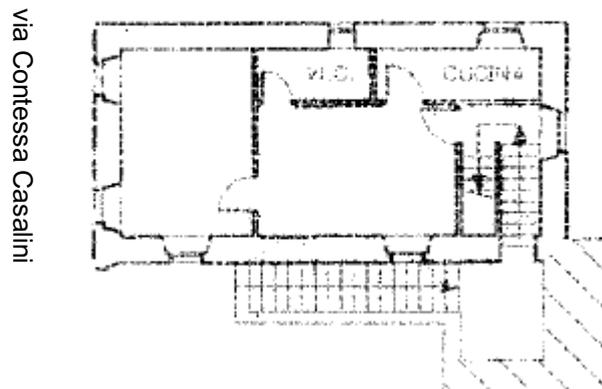


Fig. 3 – Rappresentazione catastale dell'appartamento posto al piano primo

L'appartamento risulta in condizioni di conservazione normali, dotato di finiture medie, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni e caldaia posta nel locale cucina.

2.2 Appartamento posto al piano secondo (F. 99/717/8)

Dal vano scala con ingresso da viale Umberto I n.c. 112 si accede all'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo.

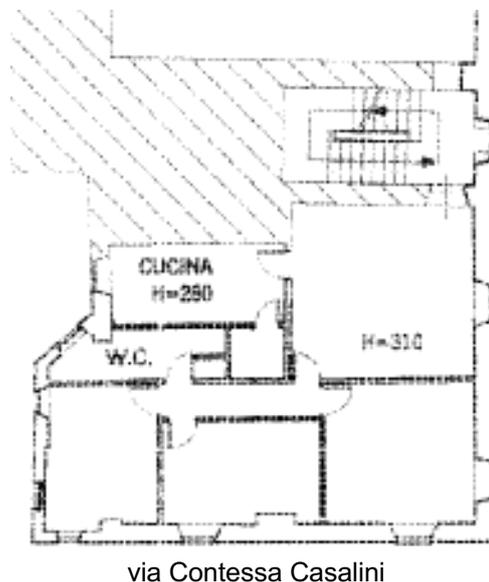


Fig. 4 – Rappresentazione catastale dell'appartamento posto al piano secondo

Superato il portone d'ingresso, si accede ad un ampio vano soggiorno finestrato su viale Umberto I, attraverso il quale si raggiunge un locale cucina

dotato di piccolo ripostiglio ed un corridoio che disimpegna gli ulteriori locali dell'appartamento.

Attraverso il suddetto corridoio si raggiungono quindi tre vani finestrati su via Contessa Casalini ed un servizio igienico finestrato sulla corte interna.

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'appartamento oggetto di stima risulta dotato delle medesime finiture e dotazioni impiantistiche dell'u.i. descritta al precedente paragrafo 2.1.

2.3 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]
Appartamento al piano primo – sub. 7	locali principali	2,60	50,00
Appartamento al piano secondo – sub. 8	locali principali	2,25-4,65	118,00

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 Bagni di Lucca (LU) al Foglio di mappa 99, particella 717, con i subalterni seguenti.

L'appartamento posto al piano primo risulta identificato al subalterno 7, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale di mq 51,00 e rendita di € 271,14, mentre l'appartamento posto al piano secondo risulta identificato al subalterno 8, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale di mq 117,00 e rendita di € 503,55.

Entrambi gli immobili risultano intestati per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009).

§

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

- nella planimetria catastale dell'appartamento identificato al subalterno 7 (piano primo) viene indicata un'altezza dei locali pari a ml 3,05, mentre quella rilevata risulta pari a ml 2,60.
- nell'estratto di mappa catastale viene erroneamente identificato con la particella 725 il corpo di fabbrica comprendente l'appartamento sub. 7; in realtà tale corpo di fabbrica deve essere identificato con la particella 717 (si veda la visura e la planimetria catastale).

Si osserva infine che nella visura catastale dell'appartamento identificato al sub. 7 viene indicato come indirizzo viale Umberto I n.c. 112 e non quello rilevato di via Contessa Casalini n.c. 11.

Si rileva che le incongruenze rilevate non incidono sul valore della rendita castale dell'unità immobiliare.

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bagni di Lucca il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade in zona A Centro Storico.

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

- licenza edilizia n. 14/72 rilasciata in data 10.04.1972 per *“modificare un fabbricato per civile abitazione in via Contessa Casalini”*;
- autorizzazione edilizia n. 67/1995 rilasciata in data 29.03.1995 per l'intervento di *“risanamento conservativo di fabbricato ad uso uffici ed appartamenti in via Umberto I”*; tale autorizzazione veniva prorogata di sei mesi con l'autorizzazione prot. n. 5612 del 22.03.1996;
- concessione edilizia n. 56 rilasciata in data 21.12.1996 per la *“ristrutturazione di fabbricato da destinarsi ad istituto di credito e civili abitazioni”*; successivamente, per tale intervento veniva rilasciata in data 31.03.1998 la concessione edilizia n. 17 per una variante al progetto; infine, in data 7.4.1998 veniva presentata la comunicazione di fine lavori prot. 6983.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi svolti e le rappresentazioni grafiche allegate alla variante della concessione edilizia n. 17/1998 non emergono difformità, ed eccezione di una lieve discordanza riferita all'altezza dei locali dell'appartamento posto al piano primo; si rileva infatti che l'altezza indicata nell'elaborato progettuale risulta pari a ml 2,65, mentre quella rilevata risulta pari a ml 2,60; tale differenza rientra comunque nelle tolleranze di costruzione del 2%.

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'attualitàComune di Bagni di Lucca

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

- per uffici in zona centrale / CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO, stato di conservazione normale: €/mq 770,00 / 1.150,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **LUCCA**

Comune: **BAGNI DI LUCCA**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **5**

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	770	1150	L	2,7	4	L

Borsino Immobiliare, zona CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO

- per abitazioni in stabili di prima fascia: valori compresi tra €/mq 844,00 e 1.347,00;
- per abitazioni in stabili di fascia media: valori compresi tra €/mq 698,00 e 1.114,00;



§

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

- *“Grande appartamento con ampia terrazza, 2 garage, taverna e cantine, situato nel Capoluogo di Bagni di Lucca, in posizione centralissima e vicina a tutti i servizi utili. L'unità abitativa è situata al piano primo e vi si accede da scala esterna o tramite scala interna dai vani accessori posti al piano terra. L'appartamento è così composto: ingresso, disimpegno, ampio soggiorno con camino, cucina abitabile, studio, camera matrimoniale, camera doppia con bagno privato, camera singola e grande bagno con doccia e vasca. Al piano terra vi sono delle stanze accessorie ad uso taverna con angolo cottura, servizio igienico, 2 vani ad uso cantina e 2 garage. L'immobile è corredato di un'ampia soffitta praticabile ad uso ripostiglio, da una grande terrazza disposta su 4 lati con vista panoramica e da un'ampia resede a comune con un'altra unità immobiliare. Superficie appartamento: 120 mq + 90 mq di vani*

accessori. Riscaldamento autonomo a metano. Allacciamento all'acquedotto pubblico e alle fognature comunali. Infissi in legno, pavimenti in gres porcellanato. L'immobile è in buone condizioni, necessita solo di qualche lavoro di manutenzione"; l'immobile in esame, posto nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e dotato di una superficie commerciale dichiarata pari mq 199, viene proposto al prezzo di € 159.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari a circa €/mq 800,00;

<https://www.immobiliare.it/annunci/102023480/>



- *“Appartamento ristrutturato con giardino, situato a Bagni di Lucca in zona tranquilla e vicina a tutti i servizi. L'immobile è posto al primo piano di un condominio contenente altre 4 unità immobiliari ed è così composto: Ingresso, ampio soggiorno corredato da una spaziosa terrazza, cucina abitabile con terrazza, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, camera singola, bagno con doccia e ripostiglio. Superficie totale: 101 mq. L'appartamento è dotato di un vano esclusivo al piano terra ad uso cantina e da un vano condominiale*

ad uso ripostiglio. È inoltre corredato da giardino privato di circa 30 mq oltre agli spazi condominiali esterni. L'immobile, costruito all'inizio degli anni '60, è stato ristrutturato nel 2015 con interventi migliorativi a livello del tetto, degli impianti elettrico e di riscaldamento, ampliamento del bagno con realizzazione di una nuova doccia, nuovi infissi in PVC con vetro camera e lucidatura dei pavimenti di graniglia. Riscaldamento autonomo a metano. Parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze";

l'immobile in esame, posto nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima e dotato di una superficie commerciale dichiarata pari mq 110, viene proposto al prezzo di € 119.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari a circa €/mq 1.100,00;

<https://www.immobiliare.it/annunci/101588961/>



- *“Appartamento al secondo piano di una piccola palazzina, situato in prossimità delle Terme di Bagni di Lucca e vicino a tutti i servizi utili. L'immobile ha una superficie totale di circa 50 mq e si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola e bagno con vasca e doccia mobile. L'appartamento è stato recentemente*

ristrutturato, è molto luminoso, ben esposto e panoramico. Pavimenti in parquet e ceramica. Infissi in PVC con doppi vetri e persiane in legno. Impianto di riscaldamento con stufa a pellets canalizzata”; l’immobile in esame, posto nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e dotato di una superficie commerciale dichiarata pari mq 50, viene proposto al prezzo di € 45.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari a circa €/mq 900,00;

<https://www.immobiliare.it/annunci/67373845/>



§

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 appartamento della tipologia in esame, in condizioni normali, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.000,00.

7. Stima del valore di mercato

Gli appartamenti oggetto di stima, ubicati nella zona centrale di Bagni di Lucca, sono compresi in un fabbricato occupato in gran parte da un istituto di credito; il fabbricato è stato oggetto di un intervento generale di ristrutturazione concluso negli anni '90 e si presenta in normali di condizioni di conservazione.

Anche gli appartamenti oggetto di stima, i cui accessi avvengono attraverso vani scala a comune privi di ascensore, si presentano in normali condizioni di conservazione.

§

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 € 950,00 per l'appartamento posto al piano primo e dotato di consistenza ridotta, ed €/mq 900,00 per l'appartamento posto al piano secondo e dotato di consistenza maggiore.

Il valore di stima degli immobili in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risultano pertanto pari ad € 48.000,00 (arr. = mq 50 × €/mq 950,00) per l'appartamento posto al piano primo (sub. 7) e pari ad €

106.000 (arr. = mq 118 × €/mq 900,00) per l'appartamento posto al piano secondo (sub. 8).

§

Le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali, 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, 16 maggio 2023



Allegati:

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