

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

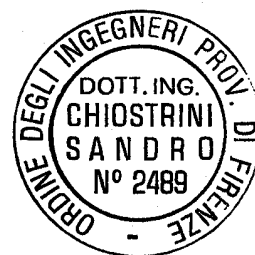
§

Immobili posti a Ponte al Serraglio, nel Comune di Bagni di Lucca (LU)

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento.....	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	4
2.1 Appartamento identificato al Foglio 98, part. 265, sub. 1.....	6
2.2 Magazzino identificato al Foglio 98, part.265, sub. 2.....	7
3. Stato di occupazione.....	8
4. Situazione catastale.....	8
4.1 Appartamento identificato al Foglio 98, part. 265, sub. 1.....	8
4.2 Magazzino identificato al Foglio 98, part.265, sub. 2.....	10
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	10
6. Considerazioni propedeutiche alla stima.....	10
7. Stima del valore di mercato.....	16
Allegati:.....	17



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 a Ponte al Serraglio, nel Comune di Bagni di Lucca (LU)

§

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 in località Ponte al Serraglio del Comune di Bagni di Lucca (LU), 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;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di asking prices, in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni *comparabili* a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;
- valutazioni estimative;

- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate ed, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo dei beni immobili;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali;
- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, incidente sul valore di stima del bene, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima dei beni immobili nello stato in cui essi si trovavano al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, in conformità all'incarico ricevuto e

secondo la prassi usuale, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili “a vista” sulla base dell’ispezione dei luoghi possano incidere sul valore di stima.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia dei fabbricati ed alla loro epoca di costruzione.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “*due diligence*” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso dei sopralluoghi del 27.07.2023 e del 21.09.2023 (prodotte in Allegato 1) e ad alcuni elaborati acquisiti nel corso delle indagini condotte, nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano comprese in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra (piano terreno e tre piani in elevazione), oltre un piano seminterrato, ubicato nella piccola frazione di Ponte al Serraglio del Comune di Bagni di Lucca (si veda la Fig. 1).



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

La suddetta frazione, posta lungo il Torrente Lima, a poca distanza dal centro del Comune, consiste in un piccolo agglomerato di fabbricati destinati prevalentemente a civile abitazione, dotato di pochi esercizi di vicinato, e scarsamente servito dai mezzi pubblici.

Più in particolare, il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di stima si trova compreso tra via Vittorio Emanuele ed il Torrente Lima, in prossimità della Piazza Ponte al Serraglio (si veda la Fig. 2).



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

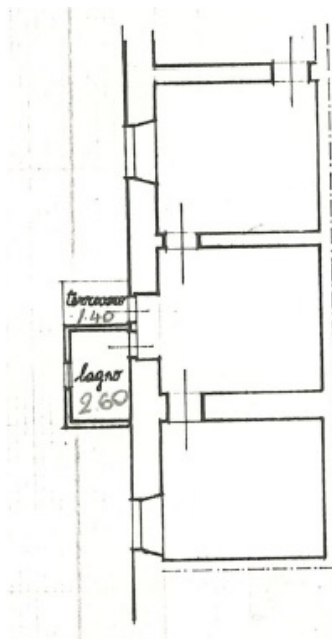
Il fabbricato, di vecchia costruzione, risulta in condizioni di conservazione mediocri, con facciate che presentano varie porzioni di intonaco ammalorate, e finiture interne ed esterne da rinnovare.

2.1 Appartamento di civile abitazione identificato al Foglio 98, part. 265, sub. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento di civile abitazione, in stato di abbandono, posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale.

L'appartamento, avente accesso dal vano scala a comune con ingresso dal civico 3 di via Vittorio Emanuele, comprende tre locali di altezza modesta (ml 2,50 circa), tutti con affaccio su un solo lato, verso la riva del Torrente Lima.

Superata la porta di ingresso, si accede ad un locale destinato un tempo a cucina, attraverso il quale si accede ad un locale dotato di un piccolo terrazzo aperto sul Torrente Lima; da quest'ultimo locale si accede infine ad un servizio igienico finestrato, realizzato a sbalzo dal fronte, e ad un ulteriore locale (si veda la rappresentazione grafica prodotta di seguito, tratta da un vecchio elaborato).



L'appartamento risulta in pessime condizioni di conservazione e necessita di un intervento generale di ristrutturazione.

§

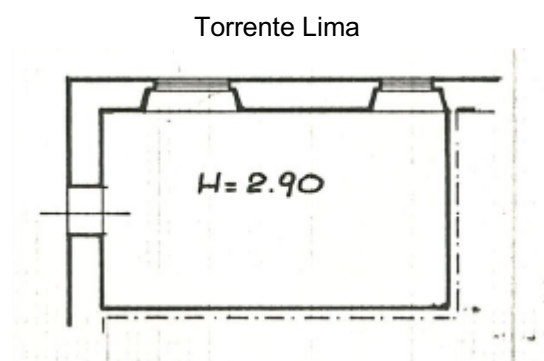
La superficie commerciale (lorda) dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, e risulta pari a circa mq 53, comprensiva dell'incidenza del terrazzo, computato per il 25%.

2.2 Magazzino identificato al Foglio 98, part.265, sub. 2

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un magazzino in stato di abbandono, posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale.

Il magazzino oggetto di stima ha accesso da un piccolo resede posto a livello sotto strada, sul lato sinistro del fabbricato (guardando da via Vittorio Emanuele); tale resede risulta raggiungibile mediante una scala esterna in porfido con ingresso da via Vittorio Emanuele 1A.

Il magazzino, cui si accede da una porta in legno, consiste in un unico ampio locale finestrato con altezza interna pari a circa ml 2,90.



Il vano si presenta in condizioni di conservazioni mediocri, con finiture vetuste, completamente da rinnovare.

§

La superficie commerciale (lorda) dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo e risulta pari a circa mq 30.

3. Stato di occupazione

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

4. Situazione catastale

4.1 Appartamento di civile abitazione identificato al Foglio 98, part. 265, sub. 1

L'appartamento oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca al Foglio 98, particella 265, subalterno 1, categoria C/2 (magazzino), consistenza 28 mq e con rendita di € 33,26.

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

La planimetria catastale dell'appartamento non risulta disponibile (si veda il messaggio di errore ricevuto in fase di ricerca su portale dell'AdE in Allegato 2).

§

Dall'esame della visura storica catastale emerge che nel corso degli anni i dati di classamento dell'unità immobiliare sono variati come riportato di seguito:

- dall'impianto meccanografico alla data del 7.08.2003 l'immobile è risultato (correttamente) classificato in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 3,5 vani e rendita € 139,19;
- dalla data del 7.08.2003 i dati di classamento sono quindi stati variati (verosimilmente a causa di un mero refuso) in categoria C/2, consistenza 28 mq e con rendita di € 33,26, per "*VARIAZIONE del 10/03/1986 Pratica n. 174224 in atti dal 07/08/2003 INSERIMENTO CLASSAMENTO (n. 3828.1/1986)*".

Lo scrivente riporta inoltre che in data 14.06.2023 è stato svolto un accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca al fine di reperire eventuali planimetrie storiche dell'appartamento.

In tale occasione è stata esaminata la busta della partita n. 790, presente in archivio, e la Scheda interna n. 1344 del 14.11.1939; all'interno della Scheda non è risultata presente la planimetria dell'appartamento, ma solo le risultanze del tecnico accertatore, riportate nel Modello 5 n. 1329; in tale modello sono riportati i seguenti dati di classamento:

- quanto al subalterno 1, categoria A/4 - classe 5 – vani 3,5
- quanto al subalterno 2, categoria C/2 – classe 3 – mq 28.

Si è quindi riscontrato che i dati di classamento riferiti al subalterno 1 e riportati nel Modello 5 non corrispondono a quelli riportati nella visura catastale (categoria C/2 - classe 3 - mq 28 - identici ai dati di classamento del magazzino oggetto della presente relazione), e che pertanto questi ultimi sono da considerare errati.

Al fine di correggere tale incongruenza occorrerà presentare una istanza per l'inserimento in visura dei dati corretti, accertati nel corso del sopralluogo svolto.

Per il trasferimento dell'immobile occorrerà inoltre presentare all'AdE la planimetria aggiornata mediante procedura DOCFA.

4.2 Magazzino identificato al Foglio 98, part.265, sub. 2

Il magazzino oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca al Foglio 98, particella 265, subalterno 2, categoria C/2, consistenza 28 mq e con rendita di € 33,26.

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

La planimetria catastale del magazzino non risulta disponibile (si veda il messaggio di errore ricevuto in fase di ricerca su portale dell'AdE in Allegato 2).

Come per l'appartamento, anche per il trasferimento del magazzino presentare all'AdE la planimetria mediante procedura DOCFA.

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 nell'area dei "*centri di matrice antica*" (artt. 13 e 14 del R.U.).

§

Dall'accesso agli atti svolto presso il Comune di Bagni di Lucca non è stato reperito alcun titolo edilizio riferito alle unità immobiliari oggetto di stima.

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.

§

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**

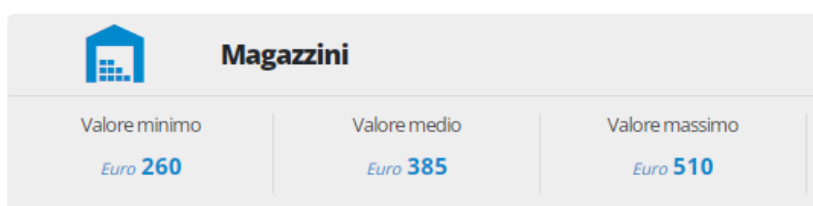
Comune di Bagni Lucca

Borsino Immobiliare, zona

- per abitazioni in stabili di seconda fascia: valori compresi tra €/mq 683,00 e 883,00.



- per autorimesse: valori compresi tra €/mq 518,00 e 703,00.



Nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono presenti, per la zona d'interesse, unicamente i valori di riferimento per la categoria delle abitazioni civili, che vengono riportati di seguito.

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

- per abitazioni di tipo economico in zona centrale / Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte al Serraglio, stato di conservazione normale: €/mq 680,00 / 1.000,00;

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
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1000	L	2,4	3,5	L

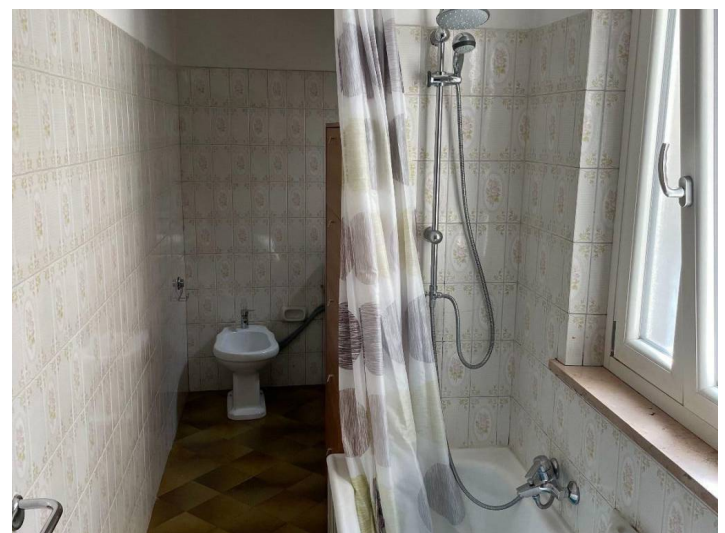
Spazio disponibile per annotazioni

§

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) sono stati reperiti i seguenti annunci immobiliari, riferiti ad immobili comparabili con quelli in esame:

- *“Trilocale piazza Ponte a Serraglio, Centro, Bagni di Lucca. L’ appartamento è posto al P2 di un edificio storico di 3 piani. Si compone di piccolo ingresso, cucina, salotto, camera matrimoniale, camera/studio e bagno con vasca. Superficie totale 50mq, pavimento nelle camere ed in salotto in legno, infissi nuovi in PVC (ancora in garanzia) con doppi vetri. Riscaldamento con stufa canalizzata a pellets. L’appartamento è in buone condizioni, non necessita di manutenzione”; l’appartamento, posto nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, viene proposto al prezzo di € 45.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 900,00;*

<https://www.immobiliare.it/annunci/67158409/>



- *“Appartamento piazza Ponte A Serraglio 12, Centro, Bagni di Lucca. Proponiamo in vendita appartamento da ristrutturare facente parte di un*

fabbricato composto da sole due unità abitative oltre fondo commerciale e vani cantina. L'appartamento che proponiamo è ubicato al secondo piano con ingresso dalla Via di Serraglia in vano scale a comune ed è composto da: ampio soggiorno con camino, cucina, due/tre camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza che affaccia sul torrente Lima. Ha a corredo una cantina ubicata al piano seminterrato. La casa necessita di lavori di ristrutturazione interna, revisione di tutti gli impianti e ammodernamento. Il tetto è stato oggetto di revisione e di intervento qualche anno fa”; l'appartamento, posto nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, risulta dotato di una consistenza dichiarata di mq 88 e viene proposto al prezzo di € 39.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 440,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/96960866/>



- *“Vendesi appartamento libero, a Bagni di Lucca, Ponte a Serraglio, 100 mq, composto da: ingresso, cucina, sala con caminetto, camera matrimoniale, due camerette, grande bagno con doccia e vasca. L'appartamento è dotato di doppio ingresso, di cui uno indipendente,*

senza spese condominiali, riscaldamento a metano con termosifoni, predisposizione per stufa a legna”; l'appartamento, posto nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, viene proposto al prezzo di € 70.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 700,00; <https://www.immobiliare.it/annunci/99934218/>



§

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 pessime, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 400,00 ed €/mq 700,00.

7. Stima del valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima si trovano in una piccola frazione di Bagni di Lucca, dotata di pochi esercizi di vicinato, e scarsamente servito dai mezzi pubblici.

Il fabbricato comprendente gli immobili risulta di vecchia costruzione ed in condizioni di conservazione mediocri, con facciate che presentano varie porzioni di intonaco ammalorate, e finiture interne ed esterne da rinnovare.

§

L'appartamento, dotato di una modesta consistenza (mq 53), si presenta in pessime condizioni di conservazione e necessita di un intervento generale di ristrutturazione, comprendente il rinnovo degli infissi, delle finiture e degli impianti.

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 € 470,00, corrispondente ad un valore complessivo pari ad € 25.000,00, inteso a corpo e non a misura.

§

Il magazzino oggetto di stima, posto al piano seminterrato del fabbricato, risulta accessibile da via Vittorio Emanuele n.c. 1A mediante una lunga scala esterna in porfido; tale accesso non permette quindi un uso conveniente del magazzino.

Anche il magazzino si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con finiture da rinnovare integralmente.

Riprendendo le considerazioni generali esposte per l'appartamento e sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, si ritiene che il congruo valore di stima del magazzino possa essere indicato in € 7.500,00, inteso a corpo e non a misura.

§

I suddetti due immobili sono suscettibili di vendita separata, non essendo legati da alcuna correlazione funzionale.

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, 6 ottobre 2023



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale