

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 Capannori (LU)

§

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.....	9
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	10
7. Stima del valore di mercato	14
Allegati.....	15



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 Capannori (LU)

§

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 Capannori (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 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 15.03.2023 (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. 2 uffici compresi in un fabbricato ad uso direzionale, composto in parte da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione) ed in parte da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, ubicato nella zona centrale del Comune di Capannori (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 angolo tra via Romana e via Carlo Piaggia, in una zona comprendente tutti i servizi principali e connotata da una buona possibilità di parcheggio (si veda la fotografia aerea in Fig. 2).



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

Il fabbricato in esame comprende:

- nella porzione comprendente due livelli fuori terra si trova un istituto bancario (Banco BPM) con accesso da via Carlo Piaggia n.c. 2;
- nella porzione comprendente invece tre piani fuori terra si trovano i due uffici oggetto di stima, uno al piano primo (F. 75, part. 201, sub. 2) e l'altro al piano secondo (F. 75, part. 201, sub. 3); agli uffici si accede attraverso un vano scala a comune sprovvisto di vano ascensore, con ingresso da via Romana n.c. 158.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata ultimata alla fine degli anni '90, risulta realizzato in parte con struttura portante intelaiata in elementi in c.a. (pilastri e travi), ed in parte in muratura portante.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione, con facciate in parte intonacate ed in parte rivestite con elementi in travertino.

§

I due uffici, dotati della medesima consistenza e conformazione, risultano costituiti da un unico ampio vano, oltre ad un servizio igienico finestrato dotato di antibagno (si vedano la rappresentazione catastali in Figg. 3 e 4).

Entrambi gli uffici, uno posto al piano primo e l'altro al piano secondo, risultano dotati di due aperture finestrate su via Romana e altre due aperte sul prospetto tergale.

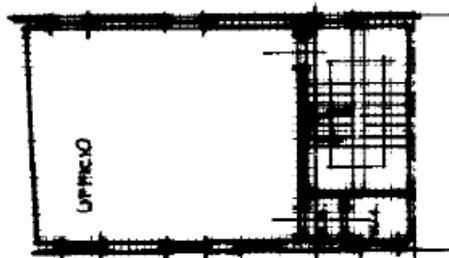


Fig. 3 – Estratto della planimetria catastale dell'ufficio posto al piano primo

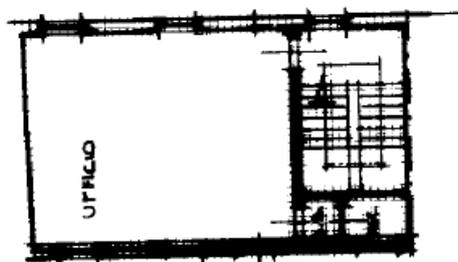


Fig. 4 – Estratto della planimetria catastale dell'ufficio posto al piano secondo

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, gli uffici oggetto di stima si presentano in condizioni di conservazione normali e risultano dotati delle medesime finiture, consistenti in:

- pavimenti flottanti coperti da moquette;
- servizi igienici rivestiti in mattonelle in gres;
- infissi esterni in alluminio privi di persiane;
- impianto di climatizzazione con fan coil.

Si osserva che nell'ufficio posto al piano secondo una porzione di pavimento flottante risulta smontato.

§

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	h [m].	Sup. lorda [mq]
ufficio al piano primo	2,70	52,60
ufficio al piano secondo	2,70	52,60

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 Capannori (LU), come riportato di seguito:

- l'ufficio posto al piano primo risulta rappresentato nel Foglio 75, particella 201, subalterno 2, categoria A/10, con consistenza di 2 vani, e rendita pari ad € 557,77;
- l'ufficio posto al piano secondo risulta rappresentato nel Foglio 75, particella 201, subalterno 3, categoria A/10, con consistenza di 2 vani, e rendita pari ad € 557,77.

Entrambi 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.

Il vano scala che serve gli uffici risulta identificato al sub. 4 della particella e del foglio individuati, e consiste in un bene comune non censibile ai sub. 1 (istituto bancario), 2 e 3 (uffici oggetto di stima).

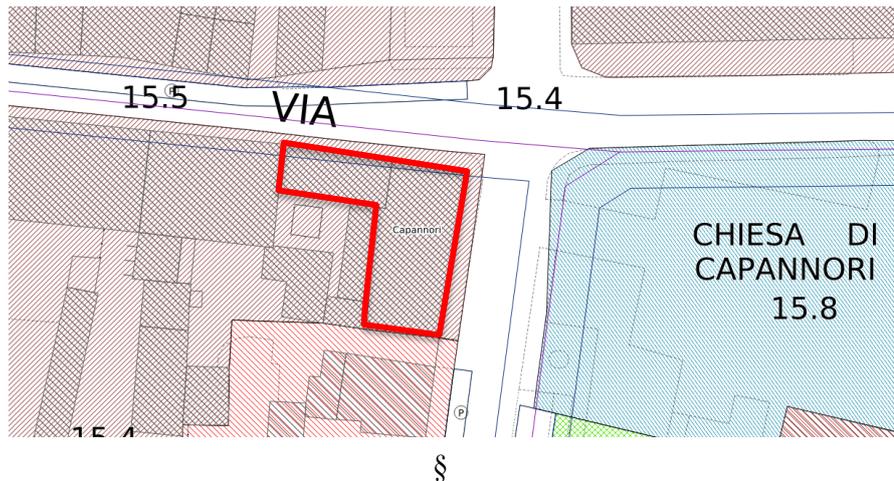
§

Le rappresentazioni catastali attualmente censite, anch'esse prodotte in Allegato 2 alla presente relazione, non risultano di facile lettura, perché consistenti in scansioni di scarsa qualità di elaborati redatti a mano nel 1995.

Dall'esame svolto dallo scrivente, le rappresentazioni catastali risulterebbero comunque sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi, a meno della mancata rappresentazione di un piccolo ringrosso delle pareti in corrispondenza dell'ingresso agli uffici.

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Capannori, il fabbricato in esame ricade nell'UTOE E, nell'area dei "centri urbani" (art. 14 delle NTA).



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

- concessione edilizia n. 6830 rilasciata in data 14.02.1992 per la "realizzazione agenzia bancaria" della Cassa di Risparmio di Lucca;
- autorizzazione n. 917/94 rilasciata in data 21.10.1994 per l' "installazione di due insegne luminose all'esterno dell'agenzia";
- autorizzazione edilizia n. 9319 rilasciata in data 24.03.1995, pratica n. 548 anno 1994 per "il completamento lavori con modifiche alla concessione edilizia n. 6830 relativa alla realizzazione di agenzia bancaria";
- autorizzazione edilizia n. 80/95 rilasciata in data 18.04.1995 per la "realizzazione di volume tecnico e sistemazione esterna della resede interna all'agenzia bancaria";

- denuncia di inizio attività D.I.A. n. 32060 del 16.06.1995, presentata come variante alla concessione n. 9319/95.

Lo scrivente osserva che lo stato dei luoghi rilevato corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla D.I.A. del 1995, a meno della quantità di aperture finestrate presenti sul prospetto tergale; si riporta infatti che negli elaborati grafici risultano rappresentate per ciascun appartamento n. 3 aperture mentre in realtà le aperture presenti sono due, come descritto nel precedente paragrafo 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'attualità**

Comune di Capannori

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

- per uffici in zona centrale / Capannori capoluogo in stato di conservazione normale: €/mq 1.000,00 / 1.700,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: CAPANNORI

Fascia/zona: Centrale/CAPANNORI CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 2

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	1000	1700	L	4,9	8,2	L

Borsino Immobiliare, zona Capannori capoluogo

- per uffici: valori compresi tra €/mq 1.040,00 e 1.354,00.

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 Euro 1.040	Valore medio Euro 1.197	Valore massimo Euro 1.354

§

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:

- *“Vendesi ufficio ubicato a Lunata. L'immobile è situato in un bel complesso nuovo. Si compone così: ingresso in ampio vano, altro vano chiuso, disimpegno e bagno. Pompe di calore caldo /freddo”*; l'ufficio in esame, ubicato in una frazione di Capannori, a poca distanza dal centro, risulta in ottime condizioni di conservazione (pari al nuovo), è dotato di una consistenza commerciale dichiarata pari a mq 50,00 e viene proposto al prezzo di € 105.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari ad € /mq 2.100,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/57586470/>



- *“CAPANNORI CENTRO. Fondo ad uso ufficio di 107 mq al primo ed ultimo piano, in ottime condizioni, composto da un unico ampio vano con possibilità di essere suddiviso in due unità con due ingressi separati, due antibagni e due bagni. Ottima posizione e visibilità”*; l’immobile in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione e viene proposto al prezzo di € 150.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari ad €/mq 1.400,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/102217776/>



§

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, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.700,00.

7. Stima del valore di mercato

Gli uffici oggetto di stima, ubicati nella zona centrale di Capannori, sono compresi in un fabbricato ad uso direzionale, occupato per la porzione maggiore da un istituto bancario (Banco BPM); il fabbricato, la cui realizzazione si è conclusa alla fine degli anni '90, si presenta in normali di condizioni di conservazione e risulta ubicato in una zona con buona possibilità di parcheggio.

Gli uffici oggetto di stima, il cui accesso avviene mediante un vano a scala a comune privo 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 € 1.500,00 per l'ufficio posto al piano primo ed € /mq 1.400,00 per l'ufficio posto al piano secondo.

I valori di stima degli immobili in esame risultano pertanto pari ad € 79.000,00 (arr. = mq 52,60 × €/mq 1.500) per l'ufficio posto al piano primo (F. 75, part. 201, sub. 2) e pari ad € 73.000 (arr. = mq 52,60 × €/mq 1.400) per l'ufficio posto al piano secondo (F. 75, part. 201, sub. 3).

Le spese per la presentazione della pratica di sanatoria per le difformità rilevate, e le spese per presentare delle nuove planimetrie catastali perfettamente aderenti allo stato dei luoghi, vengono quantificate in € 2.000,00 per ciascun ufficio.

I valori di stima finali degli uffici, intesi a corpo e non a misura, ed espressi in cifra tonda, risultano pertanto i seguenti:

- € 77.000 per l'ufficio posto al piano primo (sub. 2);
- € 71.000 per l'ufficio posto al piano secondo (sub. 3).

§

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, 11 maggio 2023



Allegati:

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