

## 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

§

Immobile posti nel Comune di Viareggio (LU)

§

### INDICE

<b>1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Descrizione dello stato dei luoghi .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Stato di occupazione .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Situazione catastale .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Situazione edilizia ed urbanistica .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Considerazioni propedeutiche alla stima .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Stima del valore di mercato .....</b>	<b>14</b>
<b>Allegati .....</b>	<b>16</b>



## **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

§

Immobile posti nel Comune di Viareggio (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 del bene immobile posto nel comune di Viareggio (LU), indicando la sua consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della sua situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli

elementi e le considerazioni utili alla definizione del suo 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 del bene 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 del bene immobile descritto 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 l'immobile 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 del bene immobile;
- 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 del bene immobile nello stato in cui esso si trovava 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 dell’immobile e delle sue dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia del fabbricato ed alla sua 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, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

### §

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di un fabbricato ad uso direzionale posto nel centro abitato della frazione di Torre del Lago Puccini del Comune di Viareggio (si veda la Fig. 1).

Più in particolare il bene immobile oggetto di stima si trova lungo Viale Guglielmo Marconi, in prossimità della stazione ferroviaria di Torre del Lago

Puccini, in una zona comprendente varie attività commerciali e tutti i servizi di prima necessità.



Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima consiste nella porzione tergeale del fabbricato con accesso da via Guglielmo Marconi n.c. 44 (contornata con linea di colore rosso in Fig. 2); la porzione oggetto di stima risulta destinata ad ufficio, mentre quella anteriore, posta lungo viale G. Marconi risulta occupata da un istituto bancario (Banco BPM).



Fig. 2 – Individuazione del bene immobile oggetto di stima

Il fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima, la cui realizzazione è terminata nei primi anni '80 del secolo scorso, risulta realizzato con struttura portante intelaiata in elementi in c.a. (travi e pilastri), pareti esterne in cemento faccia vista e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate.

### §

La porzione di fabbricato oggetto di stima è accessibile attraverso il resede a comune che circonda sui quattro lati il fabbricato (evidenziato con velatura di colore celeste nell'estratto di mappa in Fig. 3), dotato di due ingressi carrabili, uno da via G. Marconi (freccia di colore giallo in Fig. 2 e 3) e l'altro da via Verdi (freccia di colore arancione in Fig. 2 e 3).

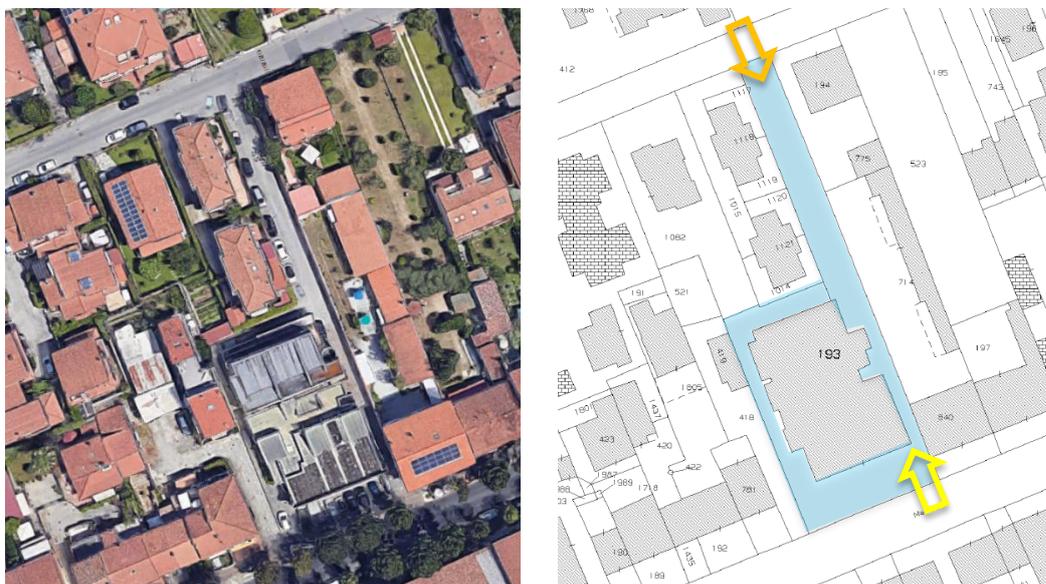


Fig. 3 – Vista aerea ed estratto di mappa catastale

La porzione di fabbricato oggetto di stima comprende tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione); il piano terreno risulta occupato per quasi l'intera superficie da un ampio porticato piastrellato con mattonelline

rosse, e per la rimanente porzione da due locali tecnici ed un piccolo ripostiglio (si veda l'estratto della planimetria catastale in Fig. 4).

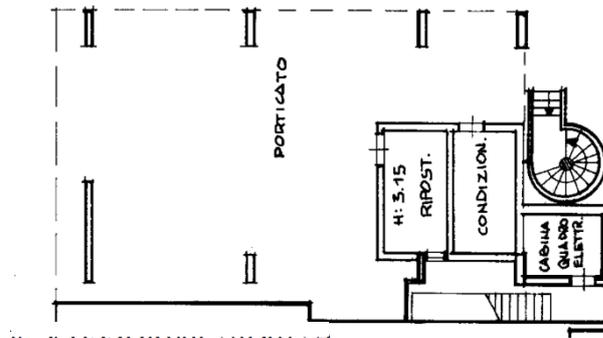


Fig. 4 – Estratto della planimetria catastale – piano terreno

Mediante una scala esterna elicoidale, realizzata in c.a. e protetta da un cancellino, si raggiunge il piano primo dell'immobile oggetto di stima; tale livello risulta occupato da un unico spazio open space dotato di un piccolo servizio igienico finestrato e con accesso ad un'ampia terrazza aperta sul fronte tergale del fabbricato (si veda l'estratto della planimetria catastale in Fig. 5); nel locale open space sono stati ricavati due uffici mediante delle pareti mobili realizzate con struttura metallica.

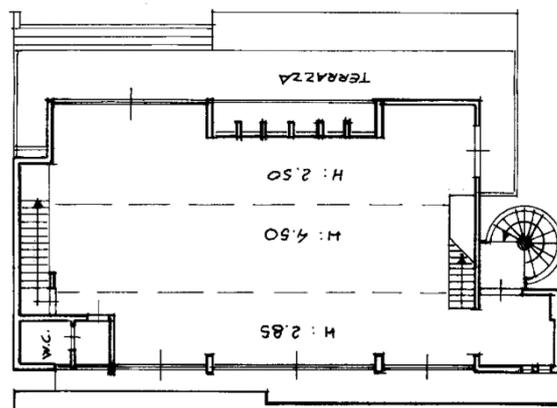


Fig. 5 – Estratto della planimetria catastale – piano primo

Dal locale open space dipartono inoltre due rampe di scale che permettono il raggiungimento di un'ampia zona soppalco (si veda l'estratto

della planimetria catastale in Fig. 6).

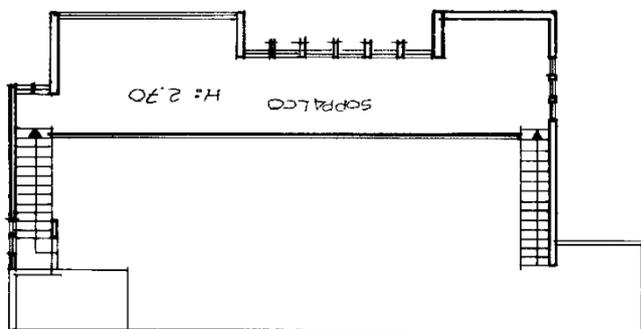


Fig. 6 – Estratto della planimetria catastale – piano soppalco

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima risulta in stato di abbandono e si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con molteplici e notevoli segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura; tali infiltrazioni hanno provocato l'ammaloramento di alcuni fan coil, dei pavimenti e di varie porzioni di intonaco, sia delle pareti che dei soffitti.

Si osserva infine che varie porzioni delle facciate esterne realizzate in calcestruzzo facciavista presentano distacchi dello strato copriferro con conseguente ammaloramento delle barre di armatura.

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali dell'immobile 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:

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
Piano terreno – porticato	3,15	209,00
Piano terreno –locali accessori	3,15	36,00

Piano primo – locali principali	2,30 – 4,80	180,00
Piano primo – terrazza		39,00
Piano soppalco	2,50 – 3,00	63,00

### **3. Stato di occupazione**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta inutilizzata ed è pertanto considerata libera ai fini della stima.

### **4. Situazione catastale**

Il bene immobile oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) al Foglio di mappa 46, particella 505 subalterno 2, part. 193 subalterno 2 e part. 758 subalterno 2, categoria A/10, consistenza di 7,5 vani, e rendita pari ad € 1.944,46.

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

#### §

La rappresentazione catastale attualmente censita, anch'essa prodotta in Allegato 2 alla presente relazione, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

Dall'esame degli elaborati catastali si è rilevato inoltre che nella visura non risulta indicato il piano soppalco, ma unicamente i piani terreno e primo e che gli identificativi della particella catastale riportati nella visura (particelle 505, 193 e 758) non corrispondono a quello presente nell'estratto di mappa (part. 193); tale incongruenza risulta irrilevante ai fini della rendita catastale del bene in esame.

## 5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Viareggio il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade nel sistema territoriale di Torre del Lago e più in particolare nel “*tessuto ad isolati chiusi o semichiusi – TRI*” (si veda la figura seguente).

Il fabbricato risulta inoltre classificato come “*edificio di interesse storico nullo*” (art. 39.7)



§

Il fabbricato comprendente il bene immobile oggetto di stima risulta realizzato in forza della concessione edilizia n. 281 rilasciata in data 30.09.1977 per la “*costruzione di fabbricato ad uso agenzia bancaria*”.

Successivamente, in data 17.06.1980 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 83 per una variante al progetto originario.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali allegati al progetto di variante del 1980 e lo stato dei luoghi rilevato non sono emerse difformità.

## 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 dell’immobile 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 Viareggio

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

- per uffici in zona suburbana / Torre del Lago, stato di conservazione

normale: €/mq 1.600,00 / 2.200,00;



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **LUCCA**

Comune: **VIAREGGIO**

Fascia/zona: **Suburbana/TORRE DEL LAGO**

Codice zona: **E1**

Microzona: **6**

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	1600	2200	L	6,4	8,5	L

*Borsino Immobiliare, zona Torre del Lago*

- per uffici: valori compresi tra €/mq 1.372,00 e 1.862,00.



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 <b>1.372</b>	Valore medio Euro <b>1.617</b>	Valore massimo Euro <b>1.862</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

§

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento ([www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), ecc.) è stato reperito nella zona d'interesse un unico annuncio immobiliare riferito a immobili ad uso ufficio; più in particolare tale annuncio si riferisce ad un immobile posto nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, ma dotato di consistenza e caratteristiche inferiori, come viene riportato di seguito:

- “Ufficio in vendita in via G. Marconi, 241 – Torre del Lago”; l’immobile risulta dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 60 e viene proposto al prezzo di € 75.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.250,00;

<https://www.idealista.it/immobile/25489097/>



§

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, 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 1.400,00 ed €/mq 1.900,00.

§

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:

- locali accessori posti al piano terreno ..... 0,20
- porticato di ampia consistenza ..... 0,15
- terrazza ..... 0,20
- soppalco..... 0,70

Applicando i suddetti coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi negli immobili oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 270.

## **7. Stima del valore di mercato**

La porzione di fabbricato ad uso ufficio oggetto di stima si trova nella zona centrale della frazione di Torre del Lago del Comune di Viareggio, vicino a tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile, la cui realizzazione è terminata nei primi anni '80, si trova in stato di abbandono e risulta in condizioni di conservazione mediocri, presentando copiose infiltrazioni dalla copertura, ammaloramenti delle finiture e degli impianti dovuti alle infiltrazioni e vari distacchi dello strato coprifermo sulle facciate esterne realizzate in calcestruzzo facciavista.

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, 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 € 1.700,00, per l'ufficio in condizioni di manutenzione normali.

Per tenere conto delle effettive condizioni di conservazione in cui versa il bene immobile oggetto di stima, si deve considerare il costo dell'intervento per l'eliminazione delle problematiche rilevate nel corso dei sopralluoghi svolti; considerando l'estensione e la gravità degli ammaloramenti riscontrati, si ritiene che un importo unitario congruo per la realizzazione delle opere di ripristino possa essere correttamente indicato in €/mq 700,00, comprensivo degli onorari per le prestazioni tecniche necessarie.

Assumendo quindi un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.000,00, il valore di stima dell'immobile in esame nelle condizioni attuali di conservazione, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pari ad € 270.000,00.

§

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, 12 maggio 2023



***Allegati:***

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