

## 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 Villa Basilica (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>11</b> |
| <b>4. Situazione catastale.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>5. Situazione edilizia ed urbanistica.....</b>                            | <b>13</b> |
| <b>6. Considerazioni propedeutiche alla stima.....</b>                       | <b>15</b> |
| <b>7. Stima del valore di mercato .....</b>                                  | <b>20</b> |
| <b>Allegati.....</b>   | <b>22</b> |



## **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 Villa Basilica (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 Villa Basilica (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 del bene saranno oggetto di una separata relazione.

## §

I beni immobili oggetto della presente relazione risultano i seguenti:

- ufficio posto in via delle Cartiere;
- quota parte di un appezzamento di terreno posto lungo via delle Cartiere;
- quota parte di due appartamenti diruti posti in via Corrado Pollera n.c. 15;

### **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 Dott. Riccardo Forgeschi;
- 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 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, 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 10.01.2023 e del 24.05.2023 (prodotte in Allegato 1) ed agli elaborati catastali

delle unità immobiliari oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### 2.1 Ufficio posto in via delle Cartiere

L'ufficio oggetto di stima è compreso in un fabbricato di recente costruzione, posto nella piccola frazione di Botticino del Comune di Villa Basilica (si veda la Fig. 1).

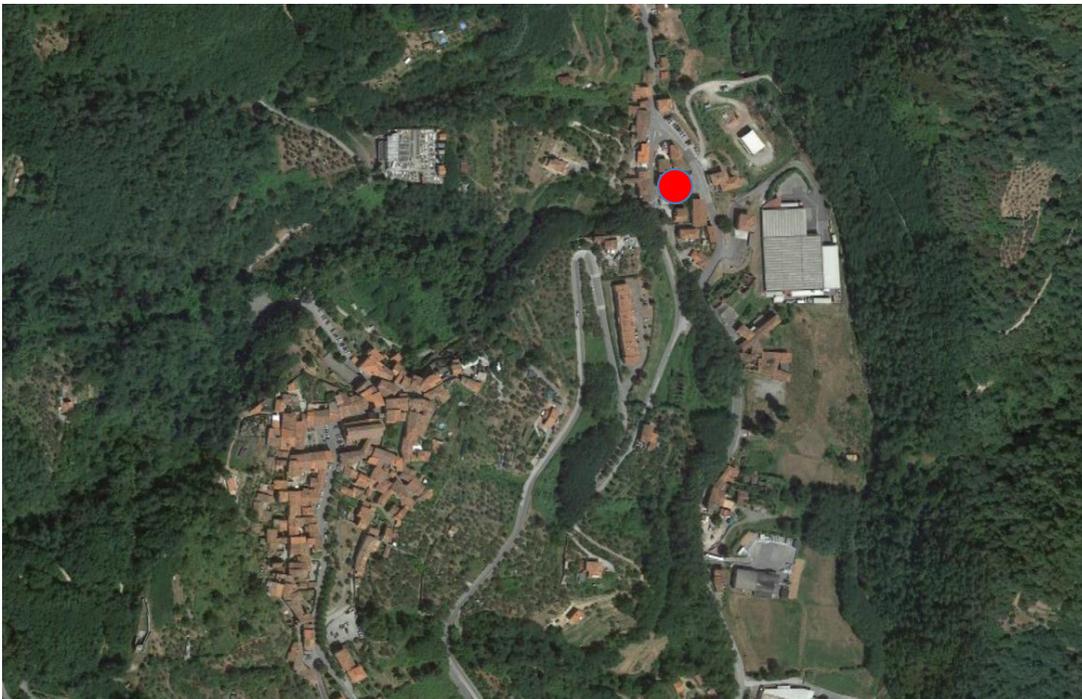


Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Più in particolare, il fabbricato in esame si trova compreso tra via del Castello e via delle Cartiere, a valle del borgo antico (si veda la Fig. 2); al fabbricato si accede da entrambe le vie citate.

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, oltre ad un livello interrato, comprende:

- al piano terreno un istituto bancario con accesso da via del Castello;

- al piano seminterrato un appartamento di civile abitazione ed un locale tecnico, quest'ultimo annesso all'ufficio oggetto di stima; a tale livello si trova inoltre una porzione di resede a comune destinata a parcheggio, con accesso da via delle Cartiere;
- al piano primo si trova l'ufficio oggetto di stima;
- al piano interrato si trova un locale deposito attrezzi.



Fig. 2 – Fabbricato comprendente l'ufficio oggetto di stima

Il fabbricato si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con varie porzioni di intonaco ammalorate sulle facciate esterne ed infiltrazioni provenienti dalla copertura.

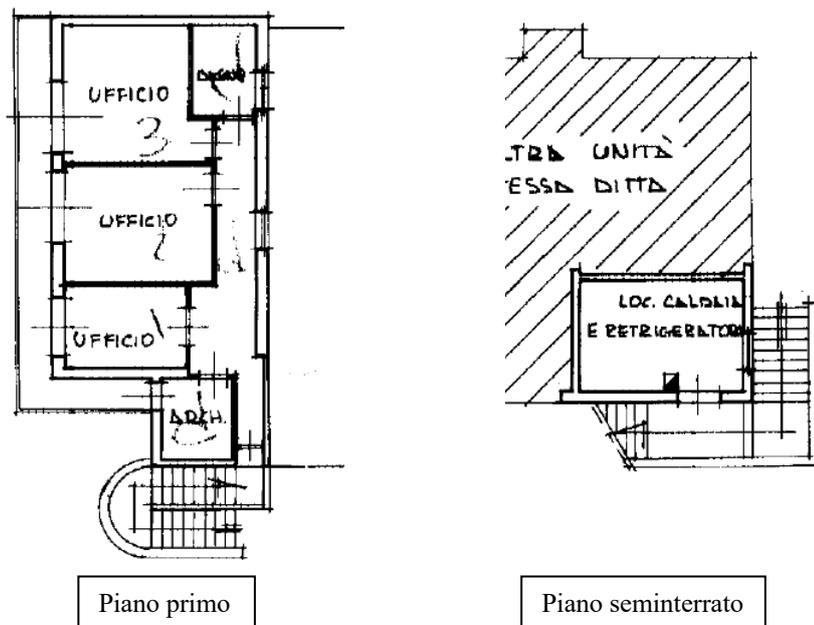
#### §

Come esposto in precedenza, l'ufficio oggetto di stima si trova al piano primo del fabbricato e risulta accessibile per mezzo di una scala esterna, posta sul fronte sud.

Superato il portone d'ingresso dal vano scala, si trova un lungo corridoio

che disimpegna un piccolo locale destinato ad archivio ma sistemato a cucina, un servizio igienico finestrato su via delle Cartiere, e tre uffici, tutti dotati di accesso ad un terrazzo prospettante via del Castello (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).

All'ufficio oggetto di stima risulta annesso un locale tecnico posto al piano seminterrato del fabbricato, e con accesso da una scala esterna, che si diparte dalla porzione di resede posta a livello seminterrato e raggiunge il piano strada su via del Castello.



§

L'ufficio si trova in stato di abbandono e risulta in pessime condizioni di conservazione, con tutte le finiture ammalorate dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

L'ufficio risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa ed impianto elettrico realizzato in parte in sottotraccia ed in parte in canaletta esterna.

## §

Le superfici commerciali (lorde) dei locali dell'immobile oggetto di stima sono state in parte desunte dalla planimetria catastale (riportata su CAD ed opportunamente scalata) ed in parte ricavate mediante misurazioni dirette; le superfici vengono riepilogate nella tabella seguente:

| <b>Destinazione</b>             | <b>h [m].</b> | <b>Sup. lorda [mq]</b> |
|---------------------------------|---------------|------------------------|
| locali principali – piano primo | 3,00          | 68,00                  |
| terrazzo – piano primo          |               | 11,60                  |
| locale tecnico – piano semint.  | 3,00          | 16,40                  |

## 2.2 Terreno posto in via delle Cartiere

L'appezzamento di terreno oggetto di stima si trova lungo via delle Cartiere, a poca distanza dall'ufficio descritto al paragrafo precedente.

Il terreno, di forma irregolare, si estende da via delle Cartiere fino al torrente Pescia di Collodi, e risulta individuato al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica nel Foglio 33, particelle 102 e 132 (si veda la Fig. 3);

Nelle immediate vicinanze del terreno si trova un ampio fabbricato di vecchia costruzione in stato di abbandono.

Il terreno oggetto di stima risulta in pendio verso il corso d'acqua, e coperto da verde spontaneo.

Nel corso del sopralluogo svolto si è inoltre riscontrato che lungo via delle Cartiere è presente una recinzione di cantiere ed un muretto, che non hanno permesso di accedere al terreno.

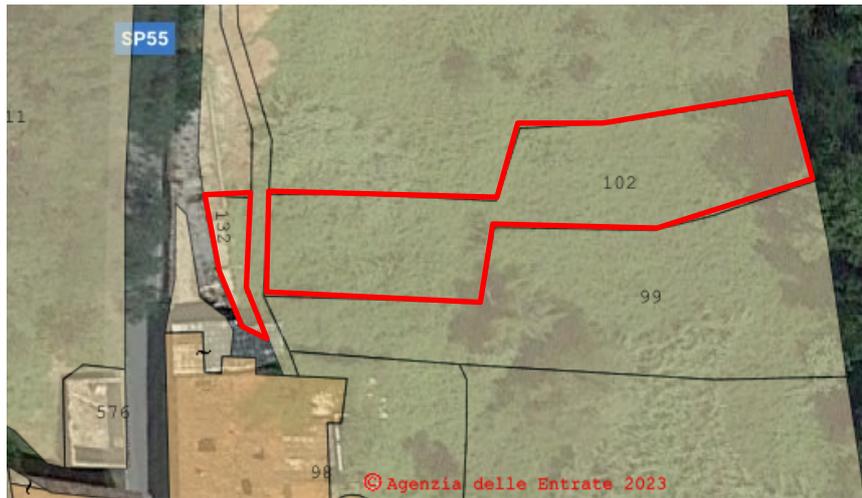


Fig. 3 – Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea ed individuazione del terreno oggetto di stima

Secondo quanto riportato nella visura catastale prodotta in Allegato 2 alla presente relazione, il terreno oggetto di stima si estende per una superficie di circa mq 1.000.

### 2.3 Appartamenti diruti posti in via Corrado Pollera

Gli appartamenti oggetto di stima erano compresi in un fabbricato attualmente diruto, posto nel borgo storico del Comune di Villa Basilica (si veda la Fig. 4), in via Corrado Pollera n.c. 15, nelle immediate vicinanze della Pieve di Santa Maria Assunta.

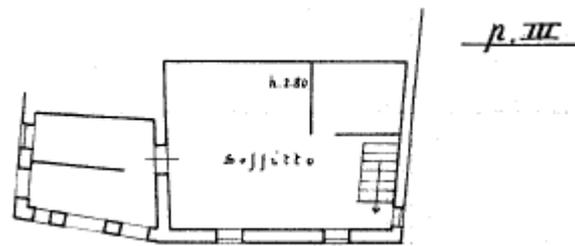
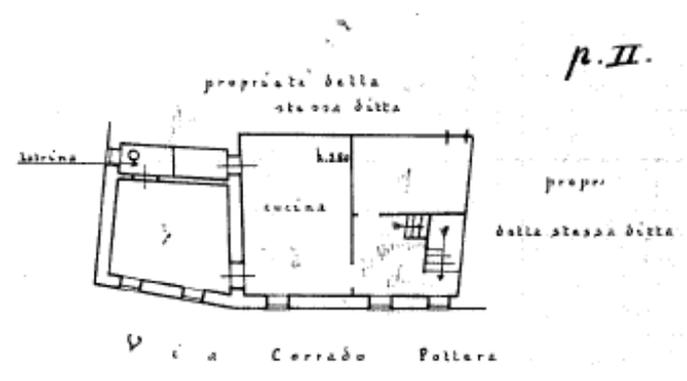
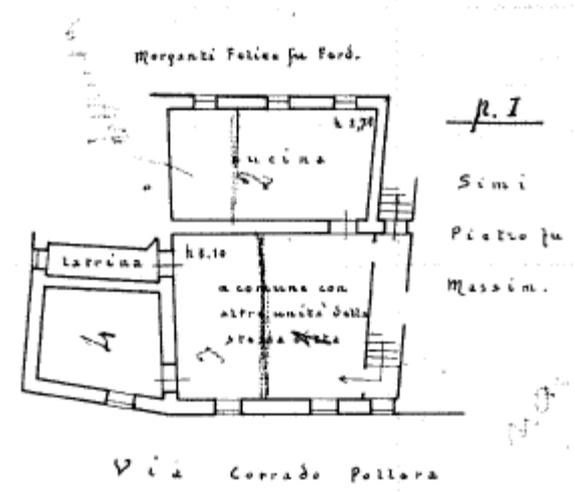
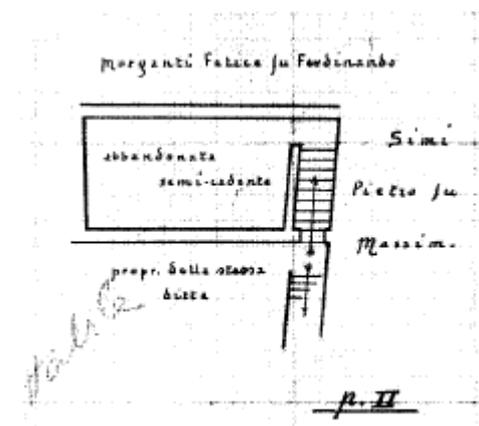
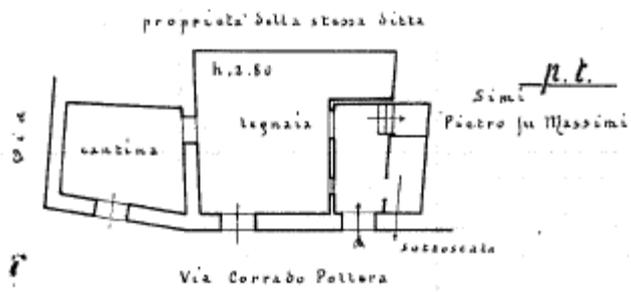


Fig. 4 – Localizzazione del fabbricato diruto

Nel corso dei sopralluoghi svolti si è riscontrato che il fabbricato risulta per la quasi totalità crollato, ad eccezione di alcune porzioni delle pareti in muratura (si veda la fotografia prodotta di seguito); una porzione dell'area occupata originariamente dal fabbricato risulta utilizzata, senza alcun titolo, come parcheggio di autoveicoli.



Originariamente, il fabbricato comprendeva tre livelli fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione) ed era costituito dai due appartamenti oggetto di stima; dall'esame delle planimetrie catastali delle u.i. (i cui estratti vengono prodotti di seguito) si desume che l'area in pianta occupata dal fabbricato risulta pari a circa mq 150 e che una porzione dell'area (circa mq 100) risulta posta a livello della via pubblica, mentre una porzione più piccola (circa mq 50) risulta ubicata a livello superiore.



### 3. Stato di occupazione

Come esposto precedentemente, l'area occupata dal fabbricato diruto risulta utilizzata senza alcun titolo come parcheggio e pertanto può essere considerata libera ai fini della stima.

### 4. Situazione catastale

I beni immobili oggetto di stima risultano rappresentati al Catasto del Comune di Villa Basilica (LU) come riportato di seguito (si vedano le visure catastali in Allegato 2):

- l'ufficio in via delle Cartiere risulta rappresentato al Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 294, subalterno 2, categoria A/10, consistenza di 4 vani e rendita pari a € 805,67; l'u.i. risulta intestata per l'intera quota a Loft Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009);
- l'appezzamento di terreno risulta rappresentato al Catasto Terreni al Foglio 33, particella 102, con qualità prato irrig., di mq 960 e con reddito dominicale di € 5,70 ed agrario di € 2,48, e particella 132, con qualità incolt. prod., di mq 68 e reddito dominicale di € 0,01 ed agrario di € 0,02; entrambe le particelle che costituiscono il terreno oggetto di stima risultano intestate per la quota di 1/2 a Beniceltex s.p.a. (C.F. 01638950475) e per la restante quota di 1/2 a Loft Immobiliare s.r.l. (C.F. 09266331009);
- i due appartamenti compresi nel fabbricato diruto risultano rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 32 con le particelle seguenti:
  - particella 294 e 296 subalterno 1, categoria A/4, consistenza 6,5 vani e rendita di € 187,99; tale u.i. risulta intestata per la quota 2/24 a Mazzolini Iva (C.F. MZZ VIA 42D68 L913H), per la quota di 1/24 a Simi Alfredo (C.F. SMI LRD 66E31 L913I), per la quota di 1/24 a Simi Emanuele (C.F. SMI MNL 73M31 E715G), per la quota di 1/24 a Simi Lucia (C.F. SMI LCU 71S52 L913D), per la quota di 1/24 a Simi Reno (C.F. SMI RNE 63L07 L913H), e per la quota di 3/4 a Loft Immobiliare s.r.l. (C.F. 09266331009);
  - particella 296, subalterno 2, categoria A/4, consistenza 3,5 vani e rendita di € 119,30; tale u.i. risulta intestata per la quota di 1/4 a Simi Emilio (C.F. SMI MLE 37C26 G702X) e per la quota di 3/4 a Loft Immobiliare s.r.l. (C.F. 09266331009).

§

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

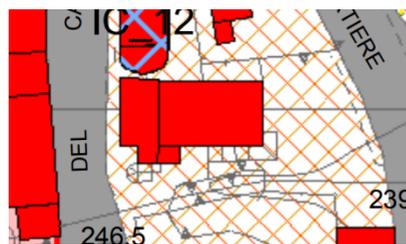
In merito al terreno, per quanto è stato possibile accertare mediante le viste aeree ed il confronto con la mappa, non sono state riscontrate sostanziali modifiche od incongruenze.

Infine, le planimetrie degli appartamenti compresi nel fabbricato diruto in via Pollera si riferiscono ad immobili non più esistenti; sarebbe pertanto possibile richiedere una variazione della categoria catastale in F/2 (unità collabenti).

## 5. Situazione edilizia ed urbanistica

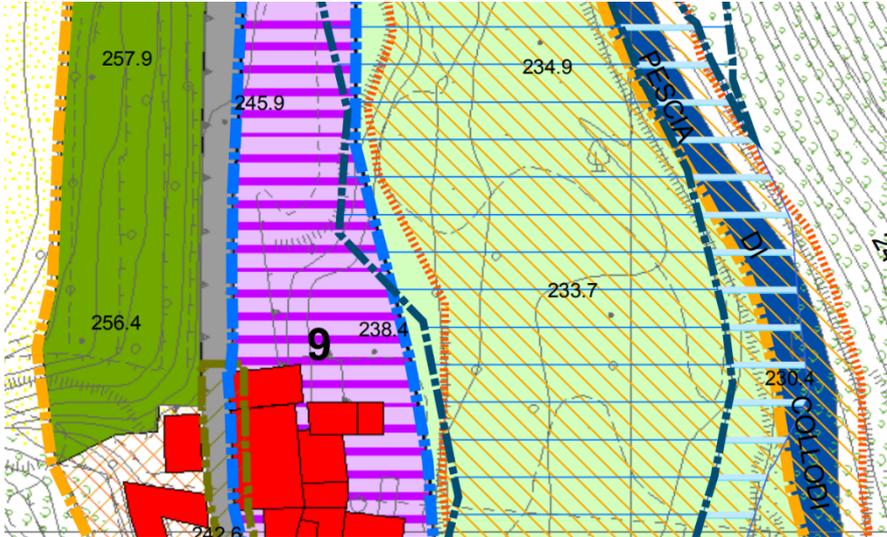
Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Villa Basilica, i beni immobili oggetto di stima risultano regolamentati come segue:

- il fabbricato comprendente l'ufficio oggetto di stima ricade nel *“tessuto consolidato saturo”* (art.63.1)



- l'appezzamento di terreno oggetto di stima agricolo ricade in piccola parte in *“aree riconosciute come insediamento consolidato”* (art. 66) e *“aree produttive artigianali o industriali”* (art. 67) e per la restante porzione in *“verde fluviale”* (art. 76), nelle fasce di rispetto delle *“aree destinate alle*

opere di regimazione idraulica” (art. 35) e dell’ “area di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali” (art.34)



- il fabbricato diruto, posto in via Corrado Pollera, ricade nei “nuclei e centri storici” (art. 60).



§

Si riportano di seguito gli atti reperiti presso il Comune di Villa Basilica per gli immobili oggetto di stima, (in Allegato 3 alla presente relazione).

Per il fabbricato comprendente l’ufficio oggetto di stima, posto in via delle Cartiere, è stata rilasciata in data 22.06.1985 (pratica n. 2543/85) la Concessione n. 411 per “*ampliamento fabbricato ad uso banca*”.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali allegati alla Concessione del 1985 e lo stato dei luoghi rilevato non sono emerse difformità di rilievo.

Si riporta inoltre che, con Ordinanza n. 63/2021 del 14.10.2021, il Comune di Villa Basilica ordinava a Loft Imm.re la messa in sicurezza del terrazzo annesso all'ufficio, aperto su via del Castello; nell'ordinanza si rilevava che l'intonaco esterno e le cimase della terrazza risultavano in condizioni precarie. Nel corso dei sopralluoghi svolti si è riscontrato che gli interventi di messa in sicurezza richiesti sono stati eseguiti.

#### §

Per il fabbricato diruto comprendente le u.i. oggetto di stima è stata rilasciata in data 21.06.1980 la Concessione n. 162 (Pratica n. 1070/80) per la *“demolizione di vecchi solai, sostituzione con altri in laterizio armato e realizzazione di servizi igienici sanitari”*; tale intervento non è mai stato realizzato e pertanto il Comune ha annullato la Concessione.

Si riporta inoltre che in data 31.05.1984 l'Ing. Domenico Giovannetti, incaricato dal Comune di Villa Basilica, redigeva una relazione tecnica sulla *“stabilità dell'edificio”*, riscontrando un *“imminente pericolo di crollo”* del fabbricato; in pari data, con Ordinanza n. 304, il Comune intimava agli allora Sigg. proprietari del fabbricato l'esecuzione di lavori per la messa in sicurezza delle strutture del fabbricato.

### **6. Considerazioni propedeutiche alla stima**

Per la stima dell'ufficio posto in via delle Cartiere 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 similari, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta bene applicabile quando, come accade per l'immobile qui in esame, 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.

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 Villa Basilica

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

- per uffici in zona periferica / Botticino, stato di conservazione normale:  
€/mq 650,00 / 800,00;
- 

|                                        |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
|---|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato   |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Provincia: LUCCA  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Comune: VILLA BASILICA  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Periferica/BOTTICINO, PRACANDO, COLOGNORA, BIECINA, PONTE A VILLA, RIMOGNO, MAGIA, GUZZANO, CAPORNANO, DUOMO |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Codice zona: D1   |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Microzona: 2  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| 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            | 650                   | 800 | L                | 1,7                            | 2   | L                |

*Borsino Immobiliare, zona BOTTICINO, PRACANDO, COLOGNORA*

- per uffici: valori compresi tra €/mq 538,00 e 684,00.

| Quotazioni<br>Abitazioni & Ville                       | Quotazioni<br>Uffici & Negozi   | Quotazioni<br>Box & Posti auto    |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Quotazioni di <b>Vendita</b>                           |                                 | Quotazioni di <b>Affitto</b>      |
| <b>Uffici</b><br>Quotazioni di uffici e studi privati. |                                 |                                   |
| Valore minimo<br>Euro <b>538</b>                       | Valore medio<br>Euro <b>611</b> | Valore massimo<br>Euro <b>684</b> |

## §

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) non è stato possibile reperire alcun annuncio immobiliare, riferito ad immobili comparabili con quello in esame.

## §

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 del bene 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 il bene oggetto di stima, in funzione della sua specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- terrazza o balcone .....0,25
- locale tecnico .....0,30

Applicando i suddetti coefficienti di ragguaglio agli spazi compresi nell'ufficio oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 76,00 (arr.).

## §

Anche per la stima del terreno è stato utilizzato metodo sintetico comparativo.

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono indicati i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia delle Entrate, 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.

I dati riferiti all'anno 2010 (gli ultimi disponibili sul portale dell'Agenzia delle Entrate) per la Regione Agraria n. 4, comprendente i comuni di Bagni Di Lucca, Borgo A Mozzano, Villa Basilica, risultano i seguenti:

- *prato irriguo* .....€/ha      8.000,00

## §

Gli appartamenti in via C. Pollera risultano diruti e pertanto per la loro stima si procederà con l'individuazione del valore di mercato dell'area urbana occupata dal fabbricato originario.

Per la stima dell'area urbana è stato adottato in un primo momento il metodo di stima per valore di trasformazione, ipotizzando un intervento di ricostruzione del fabbricato crollato ed assumendo le consistenze originarie degli appartamenti.

Sono stati quindi reperiti i dati generali di riferimento del mercato immobiliare presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la stima degli appartamenti in condizioni pari al nuovo.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualitàComune di Villa Basilica

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

- per abitazioni civili in zona centrale / Capoluogo, stato di conservazione normale: €/mq 700,00 / 1.050,00;



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: VILLA BASILICA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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            | 700                   | 1050 | L                | 2,2                            | 3,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 600                   | 900  | L                | 1,8                            | 2,6 | L                |
| Box                          | Normale            | 350                   | 520  | L                |                                |     |                  |

Sulla base dei valori di riferimento riportati si osserva che il valore unitario riferito ai nuovi appartamenti potrebbe essere affidabilmente individuato in €/mq 1.500,00.

Tenendo conto che i costi di costruzione, comprensivi anche dei costi per onorari professionali (progetto, direzione dei lavori, coordinamento, collaudi etc.) e di vendita (pubblicità, commissioni, etc.), risulterebbero pari ad €/mq 1.600,00, e quindi superiori al valore del costruito, l'intervento edilizio ipotizzato non risulterebbe conveniente e pertanto economicamente non realizzabile.

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

L'ufficio oggetto di stima è compreso in un fabbricato ubicato nella piccola frazione di Botticino del Comune di Villa Basilica; più in particolare l'ufficio risulta posto al piano (primo) soprastante quello occupato da un istituto bancario.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza dell'unità immobiliari in esame.

L'ufficio si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con tutte le finiture ammalorate dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Tenendo inoltre conto della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, lo scrivente ritiene che il congruo valore unitario di stima per l'immobile in esame possa essere indicato in €/mq 500,00, per un valore di mercato dell'ufficio oggetto di stima, pari ad € 38.000,00, inteso a corpo e non a misura.

### §

Il terreno oggetto di stima si trova lungo via delle Cartiere, in prossimità di alcuni fabbricati abbandonati; più in particolare tale area consiste in una striscia di terreno compresa tra via delle Cartiere ed il torrente Pescia di Collodi.

Il terreno oggetto di stima, non recintato, risulta in pendio verso il corso d'acqua e coperto da verde spontaneo; il terreno ricade in gran parte nelle fasce di rispetto delle “*aree destinate alle opere di regimazione idraulica*” (art. 35) e dell’“*area di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali*” (art.34), e solo una piccola porzione ricade nelle “*aree produttive artigianali o industriali*” (art. 67).

Considerando l'ubicazione del terreno, la morfologia, il vincolo idrogeologico presente ed i valori generali di riferimento, lo scrivente ritiene corretto indicare un valore di stima del terreno in esame, inteso a corpo e non a misura, pari ad € 8.000,00.

Loft Imm.re risulta proprietaria del terreno per la quota di 1/2 (come esposto al precedente paragrafo 4) e pertanto il valore corrispondente a tale quota risulta pari ad € 4.000.

#### §

Il fabbricato diruto comprendente gli appartamenti (non più esistenti) oggetto di stima si trova nel borgo storico di Villa Basilica.

Riprendendo le considerazioni svolte al precedente paragrafo 6, non risulta economicamente conveniente ricostruire il fabbricato crollato.

L'area urbana occupata dal fabbricato potrebbe comunque essere sfruttata come posti auto scoperti, mantenendo la sua capacità edificatoria.

Sulla base di tutte le considerazioni svolte, lo scrivente ritiene che il congruo valore di stima dell'area in esame possa essere indicato in € 10.000,00, inteso a corpo e non a misura; tale importo corrisponderebbe ad una valorizzazione unitaria pari ad €/mq 80 circa.

Loft Imm.re risulta proprietaria degli appartamenti che costituivano il fabbricato per la quota di 3/4 (come esposto al precedente paragrafo 4) e pertanto il valore corrispondente a tale quota risulta pari ad € 7.500.

#### §

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, 24 maggio 2023



**Allegati:**

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