

## 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

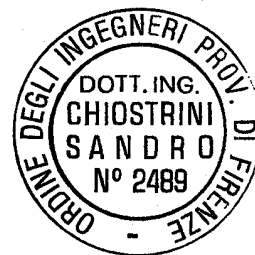
§

Immobile posto nel Comune di Montecatini Terme (PT)

§

### 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>8</b>
<b>4. Situazione catastale.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Situazione edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Considerazioni propedeutiche alla stima .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Stima del valore di mercato .....</b>	<b>16</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>17</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

§

Immobile posto nel Comune di Montecatini Terme (PT)

§

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 del bene immobile posto nel Comune di Montecatini Terme (PT), 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 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 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 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 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, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle pagine seguenti.
- 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 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 13.05.2022 (prodotte in Allegato 1) ed agli elaborati catastali dell’unità immobiliare oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

### §

L’unità immobiliare oggetto di stima consiste in un ampio ufficio al piano primo di un fabbricato composto da cinque piani fuori terra (piano terreno e quattro piani in elevazione) oltre ad un piano interrato, ubicato nella zona centrale di Montecatini, a pochi passi dalla stazione ferroviaria di Montecatini centro e da Piazza del Popolo (si veda la Fig. 1).



Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Più in particolare, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima si trova lungo la linea ferroviaria, in corrispondenza dell'incrocio tra Piazza Antonio Gramsci e via Daniele Manin (si veda la Fig. 2).



Fig. 2 – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima

Il fabbricato, libero su tutti i lati, comprende:

- al piano terreno un istituto bancario con accesso da Piazza Gramsci;

- ai piani in elevazione si trovano varie unità immobiliari destinate a civile abitazione o ad uso direzionale (uffici), servite da un vano scala con ingresso da Piazza Antonio Gramsci n.c. 1; più in particolare, dal vano scala condominiale si dipartono due scale (scala est a servizio delle unità immobiliari che occupano il lato est del fabbricato, e scala ovest per le u.i. poste nell'altro lato), dotate ciascuna di vano ascensore;
- al piano interrato, accessibile attraverso una rampa carrabile con ingresso da via Daniele Manin, si trovano un'autorimessa ed alcuni locali tecnici.

Il fabbricato condominiale, la cui costruzione si è conclusa nel 1970, è realizzato con struttura portante intelaiata in elementi in c.a. (travi e pilastri), copertura piana, e risulta in condizioni generali di conservazione normali, con facciate rivestite in parte con elementi in travertino

#### §

L'immobile oggetto di stima (si veda la rappresentazione qualitativa della planimetria in Fig. 3) è dotato di due ingressi posti sul pianerottolo del piano primo della scala est condominiale (si vedano le frecce colorate in Fig. 3) e consiste in un ufficio, attualmente inutilizzato ed in condizioni di abbandono.

Dall'ingresso posto di fronte al vano ascensore (freccia di colore rosso) si accede ad un ampio spazio aperto nel quale sono state realizzate alcune partizioni mediante pareti attrezzate ed in cartongesso (in parte smontate); dal locale open space si accede inoltre ad un gruppo di quattro servizi igienici (dei quali solo uno finestrato), dotati di antibagno.

Dall'altro ingresso (freccia di colore verde) si accede ad un disimpegno, attraverso il quale si raggiungono tre vani ad uso ufficio, un servizio igienico finestrato, un locale destinato a ripostiglio, e lo spazio open space sopra menzionato.

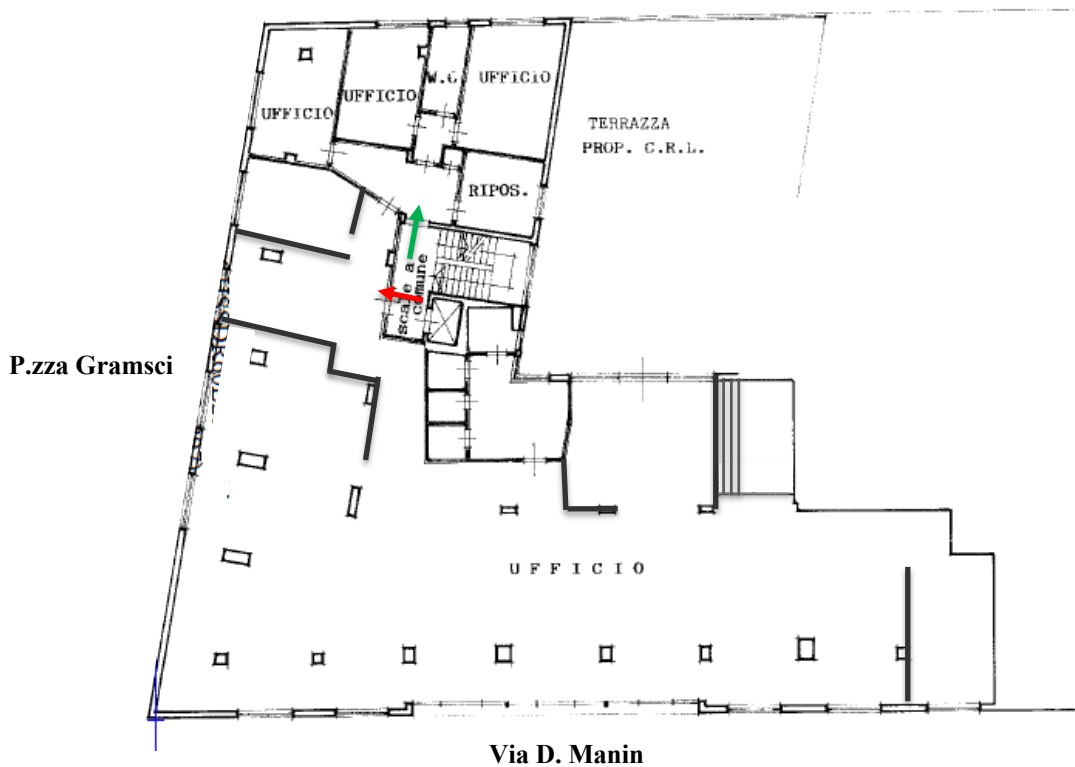


Fig. 3 – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima

### §

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'immobile oggetto di stima si trova in condizioni di conservazione mediocri, con varie aree danneggiate da copiose infiltrazioni pregresse, alcune delle quali causate verosimilmente dalle tubazioni delle colonne di scarico condominiali.

Più in particolare, si è riscontrato che:

- gli infissi esterni risultano in materiale metallico, mentre quelli interni sono in legno;
- i pavimenti risultano per quasi l'intera superficie sopraelevati (flottanti);

la porzione sopraelevata risulta rivestita con moquette ed è interamente da rinnovare, mentre la rimanente parte risulta rivestita con mattonelle;

- i servizi igienici necessitano di opere di rinnovo;
- l'impianto elettrico risulta sottotraccia; alcuni corpi illuminanti sono stati smontati;
- è presente un impianto di climatizzazione dotato di fan coil, ormai in disuso.

### §

Le superfici commerciali (lorde) dei locali dell'immobile oggetto di stima sono state desunte dalla planimetria catastale (riportata su CAD ed opportunamente scalata) e risultano dalla tabella seguente:

<b>Destinazione</b>	<b>h [m].</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>
locali principali – piano primo	2,70 – 3,00	560,00

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

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta libera.

### **4. Situazione catastale**

Il bene immobile oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT) al Foglio 18, particella 479, subalterno 80, categoria A/10, consistenza di 25 vani e con rendita di € 8.134,20.

L'immobile risulta intestata per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. (09266331009), come desumibile dalla visura catastale 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, a meno di alcune partizioni interne presenti nello spazio open space.

### **5. Situazione edilizia ed urbanistica**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montecatini Terme, il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima ricade in "*zona A – Centri Antichi ed insediamenti minori*".

Il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n. 221 rilasciata in data 2.05.1968, a cui sono seguite due varianti, assentite con il rilascio della Licenza n. 335 del 21.08.1968 e della Licenza n. 877 del 19.02.1970; al termine della realizzazione del fabbricato, in data 9.11.1970 è stato quindi rilasciato il permesso di abitabilità (prot. n. 11536).

Con Concessione edilizia n. 7655 del 17.02.1989 è stato autorizzato lo spostamento dell'ingresso condominiale da via D. Manin a Piazza A. Gramsci.

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati conseguiti i titoli edilizi seguenti:

- Concessione edilizia n. 7977 rilasciata in data 23.10.1990 per l'esecuzione "*dei lavori di ristrutturazione nei locali ai piano cantinato, terreno e primo da destinare a nuova filiale della Cassa di Risparmio di Lucca*"; per tale intervento sono state concesse le varianti in corso d'opera n. 8976/92, 9177/92 e 9690/94 ed in data 8.06.1994 è stato rilasciato il permesso di abitabilità;
- Comunicazione di inizio lavori secondo l'art. 26 della L. 47/85 per l'esecuzione di "*opere interne*", trasmessa in data 2.10.1997 (pratica edilizia n. 1159);

- D.I.A. n. 11520 presentata in data 20.10.2000 per lavori consistenti nella “*parziale demolizione di pareti interne*”.

§

Dall’esame dello stato dei luoghi svolto in data 13.05.2022 risulta che lo stato rappresentato nella D.I.A. n. 11520 presentata in data 20.10.2000 corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell’immobile, a meno delle seguenti difformità:

- modifiche di alcune aperture/chiusure realizzate su pareti interne prive di carattere strutturale;
- realizzazione e modifica di alcune partizioni interne;
- tamponatura di due aperture ubicate sulla parete esterna che separa il locale ufficio posto in alto a destra in Fig. 3 e la terrazza adiacente.

## **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, 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 Montecatini

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2021

- per uffici in zona centrale / Roma, Matteotti (ferrovia), stato di conservazione normale: €/mq 1.100,00 / 1.350,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA

Comune: MONTECATINI TERME

Fascia/zona: Centrale/ROMA, MATTEOTTI (FERROVIA)

Codice zona: B2

Microzona: 1

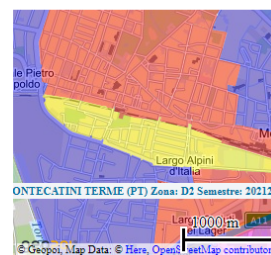
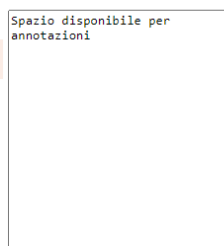
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1100	1350	L	8,9	10,2	N

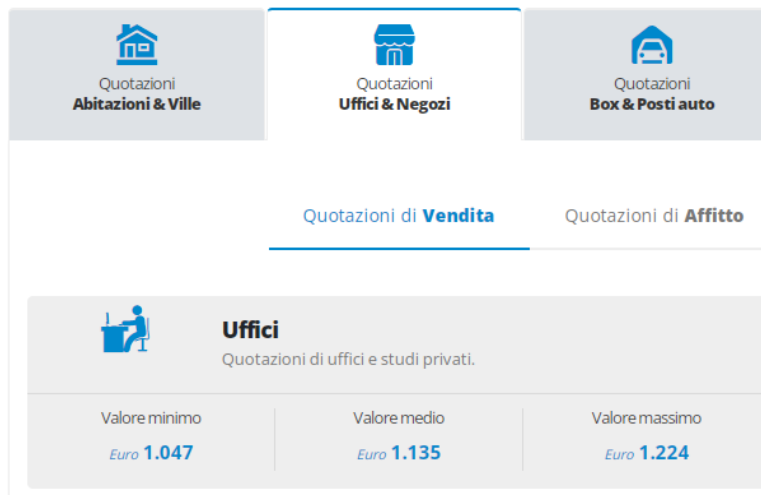
Stampa

Legenda



*Borsino Immobiliare, zona ROMA, MATTEOTTI FERROVIA*

- per uffici: valori compresi tra €/mq 1.047,00 e 1.224,00.



§

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

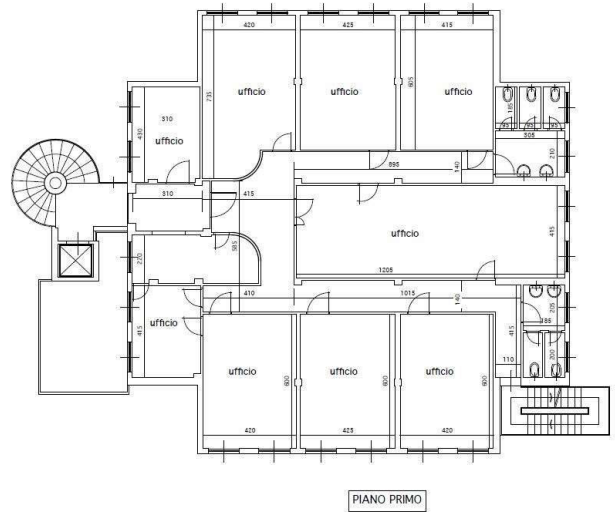
- 1) *“in posizione visibile immobile indipendente libero 4 lati costituito da un piano seminterrato di altezza 2,60 e di due piani fuori terra oltre a balconi e ampio lastrico solare in copertura dove insiste anche una piccola porzione di fabbricato (scale e disimpegni). Destinazione uffici per un totale complessivo di mq 700 circa. Garage. Possibilità di cambio destinazione e realizzazione unità abitative. Buono stato”*; l'immobile, dotato di una consistenza dichiarata di mq 700, viene proposto al prezzo di € 500.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 710,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/87402752/>



- 2) *“Montecatini Terme - Locale direzionale a uso ufficio di circa 360 mq interni in ottimo stato, completamente ristrutturato, posto al piano primo, con ascensore, comodo ingresso e parcheggio auto riservato per diverse macchine. Composto da n. 12,5 vani, attualmente suddiviso in nr. 9 uffici, ampia sala riunioni, corridoio, toilettes moderne con rivestimento ceramico, composte da 2 antibagni e 5 servizi totale. In posizione strategica in prossimità dell’uscita autostradale A11 e della stazione centrale. Sul corso Matteotti, via di gran passaggio per il centro pedonale di Montecatini Terme, dispone di posti auto riservati nell’ampio spazio condominiale con barra automatica”*; l’immobile, dotato di una consistenza dichiarata di mq 360, viene proposto al prezzo di € 550.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.520,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/55670594/>



- 3) “Nel comune di Montecatini Terme, in pieno centro, in palazzo di pregio vicino alla pineta e alla stazione dei treni, vi proponiamo in vendita uno studio privato/ufficio di mq 200 libero su due lati. Ubicato al piano terzo con ascensore, così composto: ingresso, quattro uffici privati, disimpegno, due bagni e ripostiglio. Termo centralizzato, infissi in legno e parquet”; l’immobile, dotato di una consistenza dichiarata di mq 200, viene proposto al prezzo di € 300.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.500,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/92387200/>



- 4) *“Vendesi 6 appartamenti uso ufficio su due livelli (2 al secondo piano; 4 al terzo piano). Possibilità di vendere in blocco e di accorpare. Ogni ufficio è climatizzato e avente servizi igienici. Ottimo stato sia interno che esterno. Ascensore”*; il suddetto immobile, posto in via Giuseppe Garibaldi (a poca distanza da quello oggetto di stima) e dotato di una superficie complessiva dichiarata di mq 331, viene proposto al prezzo di € 230.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 700 circa; dall’esame delle fotografie allegate all’annuncio si desume che gli uffici posti al piano terzo risultano dotate di piccole finestre;

<https://www.immobiliare.it/annunci/97878612/>



Si osserva che gli immobili oggetto degli annunci n. 2 e 3 risultano dotati di una consistenza molto inferiore rispetto all’ufficio oggetto di stima e si presentano in condizioni di conservazione decisamente migliori.

§

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 10 ed il 15% 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 mediocri, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.100,00.

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

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dell'immobili in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

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'immobile oggetto di stima è compreso in un fabbricato ubicato nel centro di Montecatini Terme, nelle immediate vicinanze di tutti i servizi; più in particolare l'ufficio risulta posto al piano (primo) soprastante quello occupato dalla Cassa di Risparmio di Lucca.

L'ufficio si presenta in condizioni generali di manutenzione mediocri, con ampie aree segnate da infiltrazioni pregresse, impianto elettrico da revisionare e pavimentazione in moquette da sostituire.

Tenendo infine conto della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale e dell'elevata consistenza dell'ufficio, lo scrivente ritiene che il congruo valore unitario di stima per l'immobile in esame possa essere indicato nell'ordine di €/mq 900,00, per un valore di mercato dell'ufficio oggetto di stima, pari ad € **500.000,00** (arr.), inteso a corpo e non a misura.

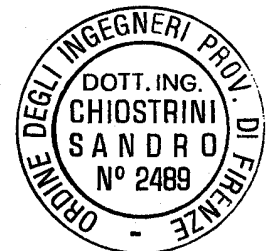
§

Le spese per l'aggiornamento dell'elaborato catastale e per la presentazione della pratica di sanatoria per le difformità rilevate, che incidono in maniera irrilevante sull'importo stimato, vengono intese compensate nell'attribuzione del valore unitario di stima.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 12 maggio 2023



**Allegati:**

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