

## TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

**Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia**

*Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione*

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobili posti nel Comune di Collesalveti (LI)

§

### 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>7</b>
<b>4. Situazione catastale .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Situazione edilizia ed urbanistica .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Considerazioni propedeutiche alla stima.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Stima del valore di mercato.....</b>	<b>11</b>
<b>Allegati .....</b>	<b>12</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

§

Immobili posti nel Comune di Collesalveti (LI)

§

Con provvedimento del 26.12.2021 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia di procedere alla “*stima di tutti gli immobili di proprietà della LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009)*”.

Nell'istanza redatta in data 15.12.2021 dal Curatore fallimentare Dott. Riccardo Forgeschi l'incarico veniva precisato come segue:

*“la stima dovrà essere effettuata considerando che la vendita avverrà, presumibilmente, in un arco temporale di non meno di 3/4 anni.*

*il Perito dovrà verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, le iscrizioni ipotecarie e fornire tutti i dati necessari alla predisposizione dei futuri bandi d'asta e successivi decreti di trasferimento”.*

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla descrizione dei beni immobili posti nel Comune di Collesalveti (LI), indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli

elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima.

Le iscrizioni ipotecarie e più in generale le indagini svolte circa la titolarità dei beni saranno oggetto di una separata relazione.

### **1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento**

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- esame della documentazione trasmessa dal Curatore del Fallimento;
- reperimento degli elaborati catastali (visure, planimetrie, elaborati planimetrici, ecc.);
- accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie, ricerca delle certificazioni di agibilità, etc.);
- sopralluogo e rilievo metrico (sommario, ove non sia stato ritenuto indispensabile un rilievo di dettaglio in caso di difformità evidenti e rilevanti) e fotografico;
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di asking prices, in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni *comparabili* a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;
- valutazioni estimative;

- stesura della presente relazione.

## §

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

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

## §

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

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

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

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

## **2. Descrizione dello stato dei luoghi**

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 26.05.2022 (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 del sopralluogo effettuato.

### **2.1 Fondo commerciale identificato al Foglio 80, part. 66, sub. 1**

L’unità immobiliare oggetto di stima consiste in un fondo commerciale compreso in un fabbricato composto da due piani fuori terra (piano terreno ed un piano in elevazione), ubicato nella piccola frazione di Torretta Vecchia del Comune di Collesalveti (si veda la Fig. 1).

La suddetta frazione si trova in una zona destinata prevalentemente

all'agricoltura, con pochi esercizi di vicinato e scarsamente servita dai mezzi pubblici.



Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Più in particolare, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima si trova lungo via Pisana Livornese (Strada Regionale 206), in prossimità dell'incrocio con via Torretta Vecchia (si veda la Fig. 2).



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

Il fabbricato comprende al piano terreno il fondo commerciale oggetto del presente paragrafo, un garage, anch'esso oggetto della presente stima (per la descrizione del quale si rimanda al successivo paragrafo 2.2), ed alcune ulteriori unità immobiliari destinate a civile abitazione; al piano primo si trovano altre u.i. destinate a civile abitazione.

Il fabbricato, realizzato nella prima metà del secolo scorso, risulta in condizioni di conservazione mediocri, con facciate che presentano varie porzioni di intonaco ammalorate.

#### §

Il fondo commerciale oggetto di stima, avente accesso da via Pisana Livornese n.c. 72, consiste in un unico ampio locale di buona altezza (ml 3,20), dotato di un piccolo servizio igienico finestrato di altezza modesta (ml 2 circa).

Il fondo, utilizzato fino all'anno 2009 come filiale di un istituto bancario, si trova in stato di abbandono ed in cattive condizioni di conservazione; l'u.i. presenta infatti finiture e impianti completamente da rinnovare, entrambi danneggiati da alcuni allagamenti avvenuti nel passato.

#### §

La superficie commerciale (lorda) dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalla planimetria catastale (riportata su CAD ed opportunamente scalata) e risulta pari a circa mq 46.

### 2.2 Garage identificato al Foglio 80, part. 66, sub. 603

Come già esposto al paragrafo precedente, il garage oggetto di stima si trova al piano terreno del fabbricato comprendente il fondo commerciale già descritto.

Più in particolare il garage si trova a destra del fondo commerciale (guardando dalla pubblica via), al civico 70 di via Pisana Livornese.

Il garage, cui si accede dalla via attraverso un portone in legno, consiste in un unico ampio locale di buona altezza (ml 3,40) con soffitto a voltine intonacate.

Il vano si presenta in condizioni di conservazioni mediocri, con finiture vetuste completamente da rinnovare; anche l'impianto elettrico presente, realizzato in canaletta esterna, risulta datato.

#### §

La superficie commerciale (lorda) dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalla planimetria catastale (riportata su CAD ed opportunamente scalata) e risulta pari a circa mq 55.

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

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

### **4. Situazione catastale**

#### **4.1 Fondo commerciale identificato al Foglio 80, part. 66, sub. 1**

Il fondo commerciale oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Foglio 80, particella 66, subalterno 1, categoria C/1, consistenza 39 mq e con rendita di € 1.146,07.

L'immobile risulta intestato per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, a causa della costruzione di una tramezzatura interna per la formazione dell'antibagno e della diversa posizione della finestra presente nel servizio igienico.



#### 4.2 Garage identificato al Foglio 80, part. 66, sub. 603

Il garage oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Foglio 80, particella 66, subalterno 603, categoria C/6, consistenza 52 mq e con rendita di € 112,79.

L'immobile risulta intestato per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, a causa della mancata rappresentazione di due piccole finestre poste ai lati del portone di ingresso e di due nicchie ricavate nelle murature.

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

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Collesalveti, il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima ricade nell'area di "conservazione urbana" (art. 99 del R.U.).

#### §

Dall'accesso agli atti svolto presso il Comune di Collesalveti non è stato reperito alcun titolo edilizio, né riferito al fabbricato che comprende le u.i. oggetto di stima né per modifiche apportate alle specifiche unità.

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

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, è necessario premettere che tale operazione consiste nella determinazione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento del bene, in regime di libero mercato) sulla base della cognizione di eventi pregressi riferiti ad immobili simili ed in condizioni di invarianza del mercato.

Affinché il risultato della stima risulti pienamente affidabile è quindi necessario che i beni oggetto di stima appartengano ad una categoria ordinaria

per la quale siano disponibili dati certi e recenti sul prezzo di trasferimento in regime di libero mercato di immobili simili od assimilabili ed, ovviamente, che il mercato stesso sia stabile, così da poter proiettare nel futuro i dati “storici” considerati ai fini della stima.

### §

Per la stima degli immobili in esame è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato del bene viene attribuito mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta bene applicabile quando il bene oggetto di stima rientri in regime di ordinarietà.

### §


Preliminarmente all’espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

#### Quotazioni del mercato immobiliare riferite **all’attualità**


#### Comune di Collesalveti

*Borsino Immobiliare, zona Podere Grilli, Villa Malenchini, Il Castellare, Loc. Acquaviva, Querciole, Noccolino*

- per negozi: valori compresi tra €/mq 575,00 e 770,00.

 <b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro 575</i>	Valore medio <i>Euro 673</i>	Valore massimo <i>Euro 770</i>

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

 <b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>518</b>	Euro <b>610</b>	Euro <b>703</b>

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

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

- per abitazioni civili in zona suburbana / Frazione Colognole, stato di conservazione normale: €/mq 1.150,00 / 1.600,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: COLLESALVETTI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE PARRANA S.MARTINO - S.GIUSTO - COLOGNOLE

Codice zona: E3

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	
Abitazioni civili	Normale	1150	1600	L	4,9	6,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



§

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

Come già esposto la zona di interesse risulta infatti prevalentemente agricola e risulta pertanto difficoltoso reperire esempi di vendita od annunci immobiliari di immobili di tipologia assimilabile a quelli in esame.

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

Il fondo commerciale oggetto di stima si trova in una piccola frazione di Collesalveti, in una zona prevalentemente agricola.

Il fondo commerciale, dotato di una modesta consistenza (mq 46), si presenta in pessime condizioni di conservazione e necessita di opere di ristrutturazione significative.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche costruttive e dimensionali, della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di € 400,00, corrispondente ad un valore complessivo pari ad € 18.000,00, inteso a corpo e non a misura.

§

Il garage oggetto di stima si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con finiture da rinnovare integralmente.

Riprendendo le considerazioni generali esposte per il fondo commerciale e sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, si ritiene che il congruo valore di stima del garage possa essere indicato in € 13.000,00, inteso a corpo e non a misura.

§

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

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

Firenze, 12 maggio 2023



**Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale