

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 Sutri (VT)

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	4
3. Stato di occupazione.....	5
4. Situazione catastale.....	5
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	6
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	8
7. Stima del valore di mercato	9
Allegati.....	10



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 Sutri (VT)

§

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 Sutri (VT), indicando la sua consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della sua situazione urbanistica; 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, estratti di mappa, ecc.);
- 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 sopralluogo ed il rilievo del bene (sono state acquisite notizie presso il Comune di Sutri – Ufficio Tecnico);

- 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 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.

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

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un appezzamento di terreno posto a sud della frazione di Fonte Vivola del Comune di Sutri (Fig. 1).

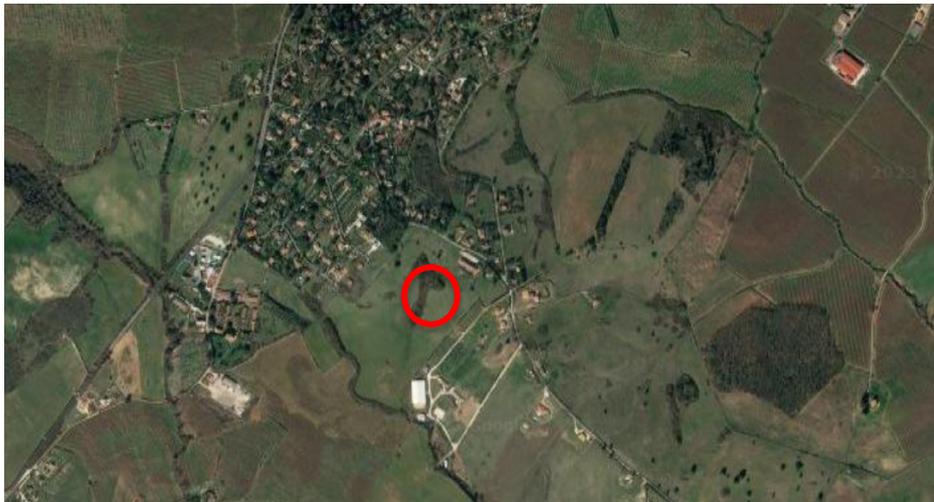


Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Più in particolare, l'appezzamento di terreno oggetto di stima è posto all'interno di via delle Viole, contornato da altri di terreni di diversa proprietà, risultando pertanto non dotato di accesso autonomo dalla viabilità pubblica.



Fig. 2 – Sovrapposizione della mappa catastale con la vista aerea ed individuazione del terreno oggetto di stima

L'appezzamento di terreno, con forma rettangolare, è individuato al Catasto Terreni del Comune di Sutri nel Foglio 5, particella 500 (Fig. 2).

Esaminando le immagini aeree disponibili in rete, si osserva che l'appezzamento oggetto di stima non risulta recintato né coltivato ed è coperto, in parte da verde spontaneo ed in parte da alberature (si veda anche l'immagine prodotta di seguito estratta da Google Street View).



Secondo quanto riportato nella visura catastale prodotta in Allegato 1 alla presente relazione, il terreno oggetto di stima si estende per una superficie complessiva di mq 13.350.

3. Stato di occupazione

L'appezzamento di terreno oggetto di stima risulta inutilizzato ed è pertanto considerato libero ai fini della stima.

4. Situazione catastale

Il terreno oggetto di stima risulta censito e rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Sutri nel Foglio 5, particella 500, con qualità Pascolo

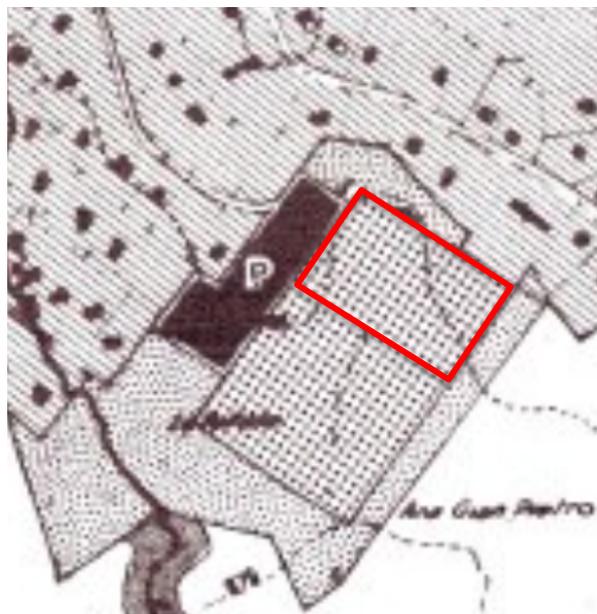
cespugliato, classe 1, superficie di mq 13.350 e reddito domenicale pari ad € 12,41 e reddito agrario pari ad € 5,52 (si vedano anche le visure catastali prodotte nell'Allegato 1 alla presente relazione).

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta intestata per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (09266331009).

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

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Sutri, il terreno oggetto di stima ricade nella "Zona F1 – Servizi pubblici" (art. 13).



Per quanto qui di interesse, all'art. 13 delle NTA si riporta che:

- *“le aree interessate dalla presente destinazione saranno utilizzate per la creazione di servizi ed impianti pubblici sia di quartiere che d'interesse generale, ...”;*

- *“zona F1 – servizi pubblici, comprende le aree destinate alla creazione di scuole, chiese, centri assistenziali e sanitari, sociali e culturali, edifici amministrativi, mercati, mattatoio, cimitero, etc. Le specifiche destinazioni d’uso indicate nelle tavole di P.R.G. sono da considerarsi indicative e nono vincolanti, e saranno meglio precisate dall’Amministrazione sulla base di un programma organico di utilizzazione delle aree di servizio.*

L’edificabilità sarà contenuta entro l’indice fondiario di 1,5 mc/mq, e le volumetrie, fermo il rispetto degli edifici circostanti, di cui all’art. 5 delle presenti norme, saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati a giardino.

Per esigenze connesse ai vari tipi di attrezzatura, l’Amministrazione ha facoltà di consentire deroghe alle predette norme ai sensi dell’art. 16 della Legge 6/8/67 n. 765”.

§

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sutri, approvato con D.G.R. n. 2596 del 3.05.1983, il terreno oggetto di stima è quindi compreso in un lotto di maggiore consistenza dotato di potenzialità edificatoria, con la possibilità di realizzare *“servizi pubblici, ... scuole, chiese, centri assistenziali e sanitari, sociali e culturali, edifici amministrativi, mercati, mattatoio, cimitero, etc.”.*

Lo scrivente ha preso quindi contatto con l’Ufficio tecnico comunale per verificare l’esistenza di un piano attuativo per la realizzazione della previsione urbanistica.

Secondo quanto riferito, nel periodo compreso dall’approvazione del Piano Regolatore (1983) ad oggi, non è stato presentato alcun progetto per la

realizzazione di edifici destinati al servizio pubblico e non risulta alcuna previsione da parte dell'Amministrazione Pubblica di edificare il lotto in esame.

6. Considerazioni propedeutiche alla stima

Poiché la previsione urbanistica – ormai risalente nel tempo – indicata nel paragrafo precedente non è mai stata attuata né, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico comunale sarà prevedibilmente mai attuata nel futuro, all'attualità il terreno in esame possiede unicamente potenzialità di sfruttamento agricolo.

§

Ai fini della stima vengono pertanto indicati preliminarmente 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 del Pronunciamento della Commissione Provinciale n. 1 del 27.1.2023, per la Regione Agraria n. 4, comprendente i comuni di Bassano Romano, Bomarzo, Canepina, Capranica, Caprarola, Carbognano, Fabrica Di Roma, Monterosi, Oriolo Romano, Ronciglione, Soriano Nel Cimino, Sutri, Vallerano, Vignanello, Vitorchiano, risultano i seguenti:

- *pascolo cespugliato*€/ha 5.400,00

§

Si riporta inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) è stato reperito nella zona d'interesse un annuncio immobiliare, riferito ad un terreno comparabile con quello in esame e posto nelle sue immediate vicinanze.

L'annuncio riporta (<https://www.immobiliare.it/annunci/102791300>):

“sutri terreno agricolo 7 ettari con rudere 50mq”, proposto al prezzo di € 65.000, corrispondente ad un prezzo unitario di circa €/ha 9.300,00.



7. Stima del valore di mercato

Il terreno oggetto di stima risulta coperto, in parte da verde spontaneo ed in parte da alberature, e non risulterebbe coltivato.

Facendo riferimento ai valori di riferimento riportati al precedente paragrafo, considerando l'estensione del terreno oggetto di stima (1,3 ha circa), le sue condizioni di difficile accessibilità e la sua (improbabile) vocazione edificatoria, si indica ai fini della stima un valore unitario pari ad €/ha 8.500,00, per un valore di mercato complessivo pari ad € 11.000,00 (arr.).

§

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

Firenze, 11 maggio 2023



Allegati:

1. Documentazione catastale