

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 93/2020

Creditore

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

Esperto Stimatore: Arch. Francesca Mazzini

INTEGRAZIONE A  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a Grosseto il 10 ottobre 1986, c.f.: MZZFNC86R50E202Q, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.578 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L.Porciatti n.33, veniva incaricata dal Giudice del Tribunale di Grosseto di depositare relazione in ordine alla congruità del canone ex art. 2923 c.c., nonché per controdedurre alle osservazioni formulate dal creditore intervenuto con atto del 09.03.2023 e successivamente, in data 05.07.2023, veniva incaricata di valutare le osservazioni presentate dalla parte esecutata il giorno prima dell'udienza e dare chiarimenti in merito alle deduzioni che avrebbero formulato tutte le parti fino alla data del 20.11.23.

Con la presente relazione dunque, si danno chiarimenti in risposta alle osservazioni presentate dalla parte esecutata in data 04.07.2023

in data rappresentata

## 2. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

### 2.1 CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

Nell'integrazione alla perizia, depositata in data 23.05.2023, ho risposto in merito alla congruità del canone e confermo quanto già espresso.

### 2.2 VALORE DI COMPRAVENDITA

La stima del fabbricato è stata effettuata con metodo comparativo, come riportato in perizia, tramite "consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive" e si era individuato un VALORE MEDIO DI COMPRAVENDITA PARI A € 800,00 al mq di superficie commerciale. Per quanto riguarda i valori OMI si è preso come riferimento la categoria "residenziale" perché assente per quel comune, la categoria specifica turistico-ricettiva e di prassi ci si riferisce alla categoria residenziale applicando un coefficiente di riduzione del 10%.



Il valore di 800,00 €/mq così individuato era stato corretto, tenendo dunque conto dei seguenti coefficienti di riduzione:

- Destinazione turistico-ricettiva degli immobili (0,1);
- Ubicazione della struttura (0,1);
- Contratti di locazione in essere (0,1);
- Stato di fatto rilevato difforme dall'ultimo stato concessionato e opere necessarie per la regolarizzazione delle difformità (0,1);
- Presenza di area a cantiere per la parte in ampliamento non ancora conclusa, necessità di presentazione di pratica edilizia per rilascio nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere, costi da sostenere per la realizzazione delle opere (0,2).

Fino ad arrivare ad un VALORE MEDIO COMPRAVENDITA DI SUPERFICIE COMM. €/mq 480,00.

Inoltre, mentre la superficie commerciale della porzione completa è stata calcolata in maniera standard, per il calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato in costruzione si è applicata una riduzione del 50% sulla superficie utile calcolata, essendo questa al grezzo.

SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 3 (Foglio 31, particella 427. Sub. 8)

Parametro	Superficie reale	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. in costruzione	3.690 mq	50%	1.845 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>1.845 mq</b> Arrotondabili a 1.900 mq

*Estratto da perizia di stima della tabella sul calcolo della superficie commerciale parte in costruzione*

Arrivando così ad una stima complessiva dell'intero compendio pari ad € 2.800.000,00.

Ora, le osservazioni presentate dall'esecutato e dal creditore intervenuto, in cui si insiste su un valore di compravendita di almeno 5.000.000 € per l'intero compendio, perché così stimato dai periti degli istituti di credito fra il 2009 e 2018, nonché per altre ragioni che non si richiamano in questa sede ed a cui si rimanda nei rispettivi scritti difensivi, non tengono conto di vari fattori, parzialmente presenti o assenti al momento della concessione dei finanziamenti, quali:



- lo stato attuale in cui versa la metà della superficie del compendio (circa 3.700 mq di superficie utile), che si trova allo stato grezzo, priva di impianti, infissi, rifiniture e versa in stato di abbandono;
- i costi da sostenere per il completamento della struttura o eventuale demolizione che risultano essere considerevoli;
- le variate condizioni di mercato dal 2007 ad oggi.

Inoltre la perizia di stima del [redacted] allegata alle osservazioni della parte intervenuta, non è di alcun supporto, trattandosi di una perizia di stima in cui non è specificata la modalità del calcolo della superficie del compendio. Infatti, ivi, viene considerato per il calcolo un valore di 6.500 mq, per i quali, tra l'altro, non è dato sapere se si intendono commerciali ovvero di superficie utile.

Si badi bene, invero, che al momento della stima del [redacted] fornita dall'avvocato, la superficie commerciale agibile era quella del vecchio fabbricato pari a circa 3.900 mq (calcolo comprensivo della corte di pertinenza). Inoltre non vi è alcuna informazione sul come si sia arrivati a stabilire un valore di stima pari a 800,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece l'annuncio immobiliare riportato dall'[redacted] avente ad oggetto una struttura alberghiera ubicata in Rispeccia, basta obiettare che trattasi di località situata a circa 10 km dal mare di Alberese e prossima al Parco Regionale della Maremma e pertanto in tutt'altra posizione e di tutt'altra appetibilità rispetto al paese di Castel del Piano. Il secondo annuncio riportato dall'[redacted] riguarda un albergo in vendita ad Arcidosso, ma la struttura presenta dalle caratteristiche e delle dotazioni molto superiori dal nostro caso; infatti si parla di 120 camere, 8 sale congressi, centro benessere di 600 mq con acqua termale, piscina all'aperto ed è immersa in un parco di 23 ettari con campi sportivi, maneggio con scuola di equitazione e parco boschivo, tutto in buonissimo stato. Non ci sono gli estremi per un paragone equo con l'albergo Impero.

Detto questo, si ritiene comunque di poter dare una valutazione maggiore, in ragione del fatto che la parte "svalutante" costituita dalla porzione di fabbricato in costruzione, è già stata penalizzata nel calcolo della superficie commerciale, perché ridotta al 50% a causa dello stato attuale in cui si trova.

Per cui assumendo che tale porzione di fabbricato si consideri finita e di conseguenza anche sanate le difformità rilevate in fase di sopralluogo, si considera di non tener conto degli ultimi due coefficienti correttivi che andavano ulteriormente a penalizzare la stima finale e mantenere le riduzioni date dalla destinazione turistico-ricettiva, ubicazione e contratti di locazione in essere.



Quindi i coefficienti correttivi sul valore di 800,00 €/mq risultano essere pari a 0.3 invece che 0.6:

- Destinazione turistico-ricettiva degli immobili (0,1);
- Ubicazione della struttura (0,1);
- Contratti di locazione in essere (0,1);
- ~~Stato di fatto rilevato difforme dall'ultimo stato concessionato e opere necessarie per la regolarizzazione delle difformità (0,1);~~
- ~~Presenza di area a cantiere per la parte in ampliamento non ancora conclusa, necessità di presentazione di pratica edilizia per rilascio nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere, costi da sostenere per la realizzazione delle opere (0,2);~~

Da cui:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 0.3 = 240 \text{ €/mq}$$

800,00 €/mq - 240,00 €/mq ci porta ad un valore di stima pari a 560,00 €/mq.

#### CALCOLO VALORE DI COMPRAVENDITA

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	€/mq	VALORE TOTALE €
5.800 mq	560,00 €	3.248.000,00 €
<b>Valore che si arrotonda in 3.500.000,00 €</b> (tremilioni e cinquecentomila euro) <i>In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva</i>		

In conclusione si ritiene congruo il valore di stima così aggiornato, considerando tutte le variabili che vanno ad incidere sull'acquisto e successiva gestione del fabbricato oggetto di valutazione.



Grosseto, 07/02/2024

L'esperto stimatore  
Arch. Francesca Mazzini

