

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.

## 2. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Nella perizia di stima depositata, in risposta al quesito n°9, riguardo la disponibilità del bene, si riportava che risultavano essere pendenti due contratti di locazione, nello specifico:

- Il primo contratto tra la società esecutata e [redacted] ( [redacted] ), avente ad oggetto la locazione del complesso alberghiero dal [redacted] al [redacted], con un canone annuale pari ad € [redacted]
- Il secondo contratto tra la società esecutata e [redacted] ( [redacted] ), avente ad oggetto la locazione del complesso alberghiero dal [redacted] al [redacted], con un canone annuale pari ad € [redacted]

Entrambi i contratti sono stati registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, rispettivamente, il [redacted] e il [redacted].

*(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato 1 - Contratti di Locazione)*

Per rispondere al quesito del giudice in ordine alla congruità del canone ex art. 2923 c.c., si è fatto riferimento ai canoni di locazione rilevati dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, rapportati al valore di stima al mq utilizzato per la stima degli immobili, ricavato mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi.

Di seguito un estratto delle visure OMI.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Centrale/CASTEL DEL PIANO - CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 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	610	880	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	630	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	270	400	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L			

### 2.1 STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA (metodo comparativo)

Per la stima del fabbricato effettuata con metodo comparativo, si era individuato un VALORE MEDIO DI COMPRAVENDITA PARI A € 800,00 al mq di superficie commerciale, sulla base dei valori OMI rilevati ed indagini di mercato per immobili similari.

Successivamente il valore individuato era stato corretto, tenendo 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).

COEFFICIENTE DI RIDUZIONE ottenuto = 0,6.

Da cui:

VALORE MEDIO COMPRAVENDITA DI SUPERFICIE COMM. €/mq 480,00 (€/mq 800,00 x 0,6)

## 2.2 STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Facendo una proporzione fra i valori stimati per la compravendita e valori di locazione si ha che:

$$480,00 \text{ €/mq} : 800,0 \text{ €/mq} = x : 3,6 \text{ €/mq} \times \text{mese}$$

Da cui VALORE DI LOCAZIONE CONGRUO STIMATO è pari a:

$$x = \frac{480,00 \text{ €/mq} \times 3,6 \text{ €/mq}}{800,0 \text{ €/mq}} = 2,16 \text{ €/mq LOCAZIONE MENSILE DI SUPERFICIE COMMERCIALE}$$

Nei contratti in essere si riporta che sono oggetto di locazione il sub. 7 (identificato nella relazione depositata con IMMOBILE 2: STRUTTURA ALBERGHIERA) e il sub.8 (identificato nella relazione depositata con IMMOBILE 3: IMMOBILE IN CORSO DI DEFINIZIONE).

Rilevato che di fatto il sub. 8 non viene utilizzato per l'attività ricettiva, trovandosi allo stato grezzo, si è ritenuto di dover calcolare il valore di locazione soltanto per il sub. 7.

Da cui:



SUPERFICIE COMMERCIALE Immibile 2 F. 31, part. 427, sub. 7	€/mq x MESE	VALORE €/ mq x MESE	VALORE €/ mq x ANNO
3.000 mq	2,16 €	6.480,00 €	77.760,00 €

### 2.3 Conclusioni

Stante a quanto stimato in relazione alla congruità del canone di locazione, 77.760,00 €/annui si deduce che il canone rilevato dai contratti in essere pari a 18.000,00 €/annui non risulta essere congruo.

### 3 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE INTERVENUTO

Il creditore intervenuto chiede di formulare una stima degli immobili basata sul metodo reddituale, che rientra nei cosiddetti modelli assoluti di valutazione del capitale economico, che consistono nell'attualizzazione dei flussi prospettici generati dall'impresa, di origine finanziaria o reddituale.

#### 3.1 STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA (metodo reddituale)

Il metodo reddituale si fonda sull'assunto secondo il quale il valore di un'azienda in funzionamento è correlato alla sua capacità di generare flussi di reddito. L'obiettivo del metodo è valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore = redditività.

Il presupposto del criterio valutativo è la visione unitaria dell'azienda, intesa come complesso economico non scindibile in elementi distinti. La scelta di tale metodo si giustifica in quanto il reddito è considerato un importante indicatore della performance aziendale, che nel medio periodo appare strettamente legato ai risultati della gestione.

L'oggetto dell'attività, permette di costruire previsioni ragionevolmente attendibili sui flussi di reddito futuri. Inoltre, gli elementi patrimoniali si mostrano non significativi rispetto ai risultati della gestione.

Nella prospettiva temporale limitata e tenendo conto del flusso di reddito medio atteso, il valore del capitale economico dell'impresa può essere calcolato come valore attuale di una rendita annua posticipata.



La formula adottata è la seguente:

$$W = R \times a_n i$$

dove:

$W$  = valore dell'azienda che si vuole valutare;

$R$  = reddito medio atteso, ovvero il reddito che si presume razionalmente di conseguire nei successivi esercizi;

$n$  = orizzonte temporale, ovvero il numero di anni futuri che si vuole considerare per valutare l'azienda;

$i$  = tasso di attualizzazione.

Per procedere in tal senso si sono richiesti all'azienda i bilanci dell'attività dall'anno 2017 all'anno 2021 (vedi *Allegato 2\_ Bilanci d'azienda dal 2017 al 2021*).

Analizzati i dati dei bilanci si è rilevato che la media degli utili d'azienda da un valore in perdita, per cui il metodo reddituale esprimerebbe un valore negativo.

### 3.2 Conclusioni

Non è stato possibile utilizzare i suindicati flussi di reddito per effettuare la valutazione della società attraverso il metodo reddituale e si conferma la stima già effettuata mediante il metodo comparativo come adeguata al caso in oggetto.

#### ELENCO ALLEGATI:

*Allegato 1\_ Contratti di Locazione*

*Allegato 2\_ Bilanci d'azienda dal 2017 al 2021*

Grosseto, 22/05/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Francesca Mazzini

