

Geom. SIMONETTA CRESTI – Via delle Terme,4 – 53100 Siena  
Tel.fax 0577/40716 cell. 3892718318  
e-mail [simonetta.cresti@libero.it](mailto:simonetta.cresti@libero.it) pec. [simonetta.cresti@geopec.it](mailto:simonetta.cresti@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI SIENA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **Esecuzione immobiliare n. 129/2021**

Promossa da

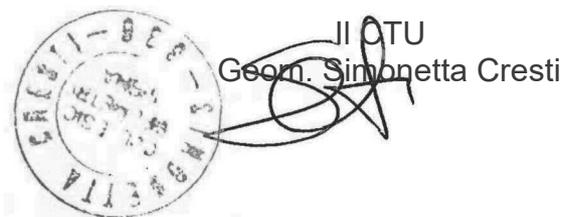
nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

#### **Risposte del CTU alle osservazioni mosse alla perizia immobiliare dal Creditore precedente**

Siena, lì 19.10.2023

Il CTU  
Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg.129/2021 Tribunale di Siena



## **Risposte del CTU alle osservazioni mosse alla perizia immobiliare dal Creditore procedente**

La sottoscritta Geom. Simonetta Cresti, CTU incaricato dal G.E. Dott. F. Mennella nella procedura in oggetto , rende risposta alle osservazioni mosse dal Creditore procedente alla perizia immobiliare .

In data 16.09.2023 la scrivente ha depositato nel fascicolo telematico della procedura la perizia immobiliare relativa al bene pignorato;

l'Avv. Marco Bianchini, per il Creditore procedente ha trasmesso al CTU le proprie osservazioni in data 26.09.2023 e depositato le stesse nel fascicolo telematico di causa .

Osservazioni del Creditore procedente

### **1-AGGIORNAMENTO CANONE LOCATIVO**

Secondo l'osservazione mossa dal Creditore procedente, il valore di mercato dell'immobile determinato in base al metodo di capitalizzazione del reddito non è corretto poiché il CTU non ha eseguito la rivalutazione del canone locativo in base agli indici Istat.

Il CTU accoglie l'osservazione mossa dal Creditore procedente , in merito alla rivalutazione del canone locativo immobiliare, benché come meglio argomentato in seguito , il valore immobiliare determinato in base a detta rivalutazione cela una componente di rischio .

A fare dal dicembre 2018 il canone locativo annuo secondo indici ISTA viene così rivalutato:

Adeguamento ISTAT dicembre 2018  $+1\% \times 0,75 = 0,75\%$   
Canone locativo rivalutato anno 2019 =€. 181.350,00

Adeguamento ISTAT dicembre 2019  $+0,4\% \times 0,75 = 0,3\%$   
Canone locativo rivalutato anno 2020 =€. 181.350,00

Adeguamento ISTAT dicembre 2020 + 0%

E.I. Rg.129/2021 Tribunale di Siena



Canone locativo rivalutato anno 2021 =€. 181.350,00

Adeguamento ISTAT dicembre 2021 + 3,8%x0,75=2,85%  
Canone locativo rivalutato anno 2022 =€. 186.518,47

Adeguamento ISTAT dicembre 2022 + 11,3%x0,75=8,475%  
Canone locativo rivalutato anno 2023 =€. 202.325,84

Il canone locativo 2023 rivalutato in base agli indici ISTAT è pari a €. 202.325,84

## 2- COSTI

A fronte di una percentuale costi da detrarre dal reddito lordo, prudenzialmente quantificata dal CTU in misura del **35%**, il creditore procedente **senza supporto di adeguata documentazione** suppone che per addivenire al reddito netto sia necessario sottrarre dal reddito lordo un' importo complessivo di € 24.263,00 ovvero il 12% del canone aggiornato utilizzato ai fini della stima.

Il CTU **NON** ritiene degna di accoglimento l'osservazione mossa dal Creditore procedente per quanto segue:

- le sole tasse incidono sul Reddito lordo dell'immobile nella percentuale del **33,83%**
- l'IMU che per l'immobile in oggetto si ottiene moltiplicando la rendita catastale  $x0,05x80x0,0112$  ammonta a €. 996,35 ovvero **0,49%** del Reddito lordo
- le spese di registro sono pari al 2% del Reddito lordo, di cui l'**1%** a carico della proprietà.

Andando a sommare le percentuali dei costi di cui sopra otteniamo già il **35,32% del Reddito lordo**.

A tale percentuale debbono sommarsi quelle relative ai costi di assicurazione, manutenzione straordinaria ecc.....

**Pertanto la percentuale quantificata dal CTU del 35% da sottrarre al Reddito lordo per addivenire al Reddito netto è da intendersi congrua se non addirittura “esigua”**



In base alla rivalutazione operata sul canone locativo , **il Reddito netto** sarà:

€. 202.325,84 –(€. 202.325,84x0,35)=**€. 131.511,80**

### 3-METODO DI STIMA DCF

Premesso:

- che il contratto di locazione è opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza del 30.06.2024 , dopo la quale l'aggiudicatario potrà disporre del bene come meglio crede;

-che gli **attuali** proventi della locazione determinano buona rendita;

**-che ciò che potrebbe accadere in futuro non è ipotizzabile,**

si evidenzia che l'adeguamento ISTAT per gli anni 2019/2020/2021 ha avuto una incidenza pressoché nulla sul canone locativo annuo pattuito, mentre con l'anomalo picco di inflazione registrato a dicembre 2021 e soprattutto a dicembre 2022, la rivalutazione del canone locativo è stata notevole .

L'aumento così vertiginoso dell'inflazione ha avuto riverbero sui prezzi al consumo e sui canoni locativi **già pattuiti** .

**Ben sappiamo però che l'inflazione colpisce i risparmi accumulati nel tempo, ne riduce il valore ed il potere di acquisto.**

Ne consegue che se un immobile viene offerto in vendita od in locazione a prezzi troppo alti rispetto all'effettivo potere di acquisto , rimane invenduto o sfitto.

Esempio tangibile di quanto esposto sono i numerosi fondi commerciali sfitti o invenduti, situati in prossimità del bene oggetto di valutazione .

Lo stesso occupante l'immobile (**ISTITUTO DI CREDITO**) già nel 2018 aveva richiesto ed ottenuto una riduzione del canone di locazione da €.200.000,00 annue a €. 180.000,00 annue ed a pag. 15 della perizia immobiliare, la scrivente ha attestato come tale canone sia **SUPERIORE** rispetto a quello pattuito per immobili simili .



Per quanto sopra esposto, ai fini valutativi si ritiene che il metodo di stima proposto dal Creditore procedente (DCF) mediante attualizzazione del cash-flow netto generato dal contratto di affitto in essere, **sia INIDONEO**, mentre il metodo di stima MCA applicato dal CTU **restituisce un valore di mercato veritiero**.

#### **4- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il Creditore procedente chiede di applicare al Reddito netto un tasso di capitalizzazione netto da questi proposto al **9%**.

Applicando detto tasso di capitalizzazione netto al Reddito netto stimato in **€. 131.511,80** otterremo il seguente valore di mercato :

€.  $131.511,80 / 0,09 =$  €. 1.461.242,22

Il valore di mercato sopra determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito è superiore a quello già stimato in perizia dal CTU con lo stesso metodo perché a causa dell'elevato picco di inflazione, risente SOSTANZIALMENTE dell'eccezionale aumento del canone di locazione per l'anno 2023

#### **5-RICONCILIAZIONE**

In base alle considerazioni e rivalutazioni di cui sopra, andando ad operare la riconciliazione tra il nuovo valore di mercato determinato per capitalizzazione del reddito ed il valore di mercato determinato con il metodo MCA otterremo per l'immobile il Valore di mercato che segue

(€. 1.461.242,22 + €. 854.000,00 )/2 = **€. 1.157.621,11**

Arrotondato per eccesso a **€. 1.158.000,00**

#### **6-ADEGUAMENTI E PREZZO DI VENDITA**

In ragione delle considerazioni esposte ai paragrafi precedenti l'adeguamento forfetario in diminuzione sul prezzo di mercato resta invariato al **-10%**



Geom. SIMONETTA CRESTI – Via delle Terme,4 – 53100 Siena  
Tel.fax 0577/40716 cell. 3892718318  
e-mail [simonetta.cresti@libero.it](mailto:simonetta.cresti@libero.it) pec. [simonetta.cresti@geopec.it](mailto:simonetta.cresti@geopec.it)

**Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli abbattimenti**

€. 1.158.000,00–10%= €. 1.042.200,00 arrotondato per difetto a **€. 1.042.000,00**

**Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 1.042.000,00 (diconsi euro un milionequarantaduemila,00)**

Siena, 19.10.2023

 Il CTU  
Geom. Simonetta Cresti

