



**Procedura Esecutiva Immobiliare n°139/2023 R.G.E.**

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA**

**Risposta alla nota del creditore procedente del 20 Maggio 2024**

**PREMESSO:**

che con Decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c del 12/01/2020 il giudice dell'esecuzione, dott. Flavio Mennella, nominava quale esperto stimatore ex art.568 c.p.c. lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acqua Puzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n°220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

- che il 17 gennaio 2024, con il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico;

**- che il giorno 24 Aprile 2024 ha provveduto ad inviare alle parti, al bozza di perizia per le eventuali osservazioni con ricevuta PEC**

**[opec21023.20240424205610.35562.72.1.56@pec.aruba.it](mailto:opec21023.20240424205610.35562.72.1.56@pec.aruba.it)**

**-che il giorno 17 maggio 2024 l'Avvocato [REDACTED] per conto della Sua Cliente [REDACTED] ha provveduto a depositare osservazione poi registrata dalla Cancelleria del Tribunale di Siena in data 20 maggio 2024.**

**Ciò premesso:**

al sottoscritto vengono richiesti i seguenti chiarimenti:

1) il C.T.U. nel procedere alla stima del giusto canone di affitto per l'appartamento, ha fatto riferimento ai valori O.M.I. di locazione per le abitazioni presenti nella zona di riferimento. Tuttavia, come precisato nella stessa perizia, dalla pratica edilizia si deduce che l'appartamento *de quo* "risulta parte integrante del sistema alberghiero e che quindi rientra nel sistema turistico ricettivo dello stesso" (pag. 9); pertanto la cessione in locazione ad uso abitativo tradizionale a terzi soggetti estranei alla gestione alberghiera è da considerarsi un uso improprio dell'unità immobiliare.

Il canone di locazione dell'abitazione, essendo come detto a servizio della struttura ricettiva, risulta ricompreso, quindi, nel potenziale canone determinato per la struttura ricettiva stessa. Pertanto, il canone di locazione in essere per l'abitazione e la procedura per determinare il canone utilizzato dalla C.T.U. risulta essere non congruo. Si conferma, quindi, a maggior ragione, che il canone locatizio attualmente in essere non è congruo in quanto "vile" ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.c. e, per l'effetto, si condivide la non opponibilità del relativo contratto di locazione alla procedura;



2) per quanto riguarda il contratto di locazione ad uso alberghiero, il C.T.U. procede alla determinazione del potenziale canone di locazione della struttura ricettiva basandosi sul fatturato presente nell'ultimo bilancio della società eseguita prima della pandemia (31 dicembre 2018, cfr. pag. 18 della perizia). Si ritiene non corretta tale analisi, in quanto il canone di locazione, secondo consolidate metodologie valutative delle strutture ricettive-alberghiere, viene espresso in percentuale variabile tra il 15% e il 20% sui ricavi totali. Pertanto, il canone determinato dal C.T.U. è da considerarsi sottostimato rispetto al valore di mercato del bene, determinato dallo stesso C.T.U., in quanto l'investimento non sarebbe adeguatamente remunerato. L'acquisto del bene al valore di mercato, espresso dal C.T.U., comporterebbe tempistiche estremamente lunghe per il rientro dell'investimento, considerando il canone di locazione in essere ovvero il canone di locazione determinato dal C.T.U..

Si considera il canone di locazione in essere ed il canone determinato dalla C.T.U. non congruo; ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.c. un canone è considerato "vile" quando "*il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*". Di conseguenza la decurtazione del 32,32% applicata dal C.T.U. per la presenza del contratto (asseritamente) opponibile si ritiene non idonea.

L'esponente chiede, pertanto, che il C.T.U. nominato voglia rendere i chiarimenti opportuni riguardo alle questioni sopra evidenziate.

a cui il sottoscritto di seguito risponde.

**In merito al punto 1** si evidenzia che la locazione ad uso abitativo è stata concessa dalla società Esecutata [REDACTED] con sede a [REDACTED] al [REDACTED], in forza di contratto di locazione sottoscritto in data antecedente il pignoramento con scadenza 31 Dicembre 2027 nella sua qualità di conduttore e direttore della compagnia eseguita, quindi in forma perfettamente legittima di locazione.

In merito al calcolo del giusto prezzo della locazione a cui ho fatto riferimento per beni simili dovevo necessariamente confrontarlo con beni simili del segmento di mercato in cui il bene insiste e quindi con l'uso abitativo quale è destinato l'appartamento anche se nei titoli edilizi è a servizio abitativo del sistema alberghiero e dei relativi dipendenti come risulta regolarmente nella maggior parte degli alberghi di Chianciano Terme.

**In merito al punto 2, tengo** a precisare che la situazione economica e di bilancio del sistema alberghiero di Chianciano Terme è particolarmente complessa e negli ultimi quindici anni ha raggiunto i minimi storici che hanno influenzato in maniera sostanziale la sostenibilità dell'offerta turistica. In fase di stima non possiamo non tenere in considerazione lo stato di degrado dell'edificato all'intorno a quanto andiamo a stimare. Per questo, il processo di



stima, deve relazionarsi non solo alla determinazione del valore dell'edificato edificato ma anche alla effettiva redditività che la stessa struttura potrà restituire in relazione alla congiuntura economica generale.

Contrariamente a quanto segnalato dall'Avvocato che vorrebbe far riferimento al (citato) "Si ritiene non corretta tale analisi, in quanto il canone di locazione, secondo consolidate metodologie valutative delle strutture ricettive-alberghiere, viene espresso in percentuale variabile tra il 15% e il 20% sui ricavi totali." il sottoscritto ha proporzionato la stima, come spiegato a pagina 18/19 della reazione peritale, in parte al valore di stima del bene ed in parte all'utile di esercizio potenziale, cioè riferito al fatturato complessivo dichiarato, dell'ultimo esercizio disponibile. Ricordo che l'utile di esercizio non rivalutato del 2018 è risultato negativo e cioè pari a - 42.373,00€.

Secondo i criteri consolidati sono quattro le fasi di valutazione per trovare un giusto canone:

Determinazione del volume d'affari sostenibile;  
 Identificazione di un livello di utile lordo potenziale;  
 Determinazione dell'utile operativo sostenibile;  
 Stima del Valore di Mercato e del Canone di Mercato.

Abbiamo quindi sommato una percentuale sugli incassi totali variabile dal 2% al 4% della BASE FEE in funzione degli incassi generali e un INCENTIVO FEE pari ad un importo variabile dall'8% al 10% dell'utile di esercizio lordo ottenuto moltiplicando in fatturato generale per il 15% e quindi  $704.201,00 \times 15\% = 105.630$ , che non può coincidere come dichiarato dall'avvocato al giusto canone perché non tiene conto delle spese finanziarie, del rischio finanziario e di vari altri fattori. Quindi secondo lo standard internazionale è considerato, come già citato, pari all'8-10% e quindi  $105.630,00 \times 10\% = 10.563,00$  che sommato all'importo di BASE FEE  $35.950,35 + 13.481,37 = 49.431,72 \text{ €}$ .

Si ritiene quindi, come già specificato in perizia che il Canone di cui al contratto non sia da considerarsi vile.

In merito alla detrazione legata al canone di affitto opponibile che impedisce all'acquirente di godere del bene fino alla scadenza dello stesso (anno 2032) ho adottato il calcolo codificato dell'usufrutto determinato a fini fiscali dalle tabelle ministeriali.



**CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO A TERMINE**

Dati di ingresso:

Valore della piena proprietà: € 3.212.842,00

Tasso interesse legale: 5,00 %

Anni di durata dell'usufrutto: 8

Risultato:

Coefficiente: 0,3232

Valore dell'usufrutto: € 1.038.390,53

Valore della nuda proprietà: € 2.174.451,47

Il valore dell'usufrutto è pari al 32,32 % della piena proprietà

Dal calcolo, in funzione delle annualità in cui il bene non è disponibile per la presenza del canone di affitto e del valore stimato del bene sottratte le spese necessarie di adeguamento e le spese per minori garanzie civilistiche è risultato pari a 32,32% del valore complessivo del bene riportato all'anno 2032 con un valore residuo della piena proprietà pari a 2.174.451,47 e un valore di mancato uso pari a 1.038.390,53 €.

In definitiva chi andrà a comperare il bene dovrà scontare l'impossibilità di utilizzarlo fino all'anno 2032 con conseguente obsolescenza dello stesso e mancato utile.

Tuttavia in considerazione del fatto che il futuro compratore si troverà a riscuotere l'affitto secondo il canone pattuito con la società ██████████ per un importo pari a 58.400 €/anno potrebbe essere applicata una valorizzazione del prezzo da riportare in asta pari a tale importo come meglio descritto nella tabella che segue:

<b>Valore complessivo allo stato dei luoghi calcolato sulla base del valore di superficie</b>						<b>€ 3.910.312,85</b>
<b>VALUTAZIONE IN BASE ALLA REDDITIVITA POTENZIALE</b>						
<b>CAMERE</b>						
<b>GIORNI DI APERTURA</b>	<b>NUMERO DI CAMERE</b>	<b>TASSO DI OCCUPAZIONE MEDIO DELLE CAMERE %</b>	<b>RICAVO MEDIO PER CAMERA ADR</b>	<b>UTILITA ANNUALE MEDIA</b>	<b>ANNI DI AMMORTAMENTO</b>	<b>STIMA DI BASE AMMORTAMENTO</b>
365	75	50%	30,00 €	€ 410.625,00	7	€ 2.874.375,00
<b>RISTORAZIONE</b>						
<b>GIORNI DI APERTURA</b>	<b>NUMERO POSTI POTENZIALI</b>	<b>TASSO DI OCCUPAZIONE MEDIO DELLE CAMERE %</b>	<b>RICAVO MEDIO PER PASTO</b>	<b>UTILITA ANNUALE MEDIA</b>	<b>ANNI DI AMMORTAMENTO</b>	<b>STIMA DI BASE AMMORTAMENTO</b>
365	200	20%	10,00 €	€ 146.000,00	5	€ 730.000,00



ABITAZIONE						
GIORNI DI APERTURA	NUMERO POSTI POTENZIALI	TASSO DI OCCUPAZIONE MEDIO DELLE CAMERE %	Affitto medio	UTILITA ANNUALE MEDIA	ANNI DI AMMORTAMENTO	STIMA DI BASE AMMORTAMENTO
365	8	100%	10,00 €	€ 29.200,00	10	€ 292.000,00
						€ 3.896.375,00
VALUTAZIONI A CONFRONTO						
STIMA COMPARATIVA SINTETICA con prezzi OMI/superficie commerciale						€ 3.910.312,85
STIMA IN BASE ALLA REDDITIVITA' POTENZIALE						€ 3.896.375,00
<b>VALORE MEDIO DI STIMA</b>						<b>€ 3.903.343,93</b>
Decurtazione per completamento opere piano programmatico per ottenimento CPI						-€ 90.000,00
Decurtazione per difformità edilizie-urbanistiche e catastali						-€ 15.000,00
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche						-€ 585.501,59
<b>VALORE DI STIMA DETRATTE LE SPESE E GARANZIE</b>						<b>€ 3.212.842,34</b>
Decurtazione del 32,32 % per presenza contratto opponibile fino al 2032 (usufrutto) eseguito sul valore detratte le spese di cui sopra						-€ 1.038.390,53
			Importo annuo	Annualità		
Affitto di cui al contratto opponibile			€ 58.400,00	8	€ 467.200,00	
<b>Valore complessivo del bene</b>						<b>€ 2.641.651,81</b>
<b>Valore complessivo del bene da riportare in asta per arrotondamento</b>						<b>€ 2.641.000,00</b>

Alla luce di quanto osservato dal creditore procedente ribadendo la correttezza della decurtazione apportata nella stima per l'impossibilità del godimento del bene fino all'anno 2032 si rimette a Giustizia l'eventuale implementazione del prezzo di vendita con il canone di affitto, da riportare in asta al prezzo di € 2.641.000,00 (Diconsi Euro Duemilioneiseicentoquarantunomila/00)

### CONCLUSIONE

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 35 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 20 Maggio 2024

**L'ESPERTO STIMATORE**

**Dott. Arch. Fabio Fiorini**



