

E.I. n°281/13 R.G.Es. Tribunale di Perugia – G.E. dott.ssa Francesca Altrui
"Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in amministrazione straordinaria" contro "Sig. [REDACTED]"

TRIBUNALE DI PERUGIA
2^a SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Francesca ALTRUI**

RELAZIONE DI STIMA



INTEGRAZIONE alla
E.I. n°281/13 R.G.Es.

promossa da:
"BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A."
in amministrazione straordinaria

contro:

"[REDACTED]"

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI



Perugia, 19.11.2015



C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI

Viale San Sisto, n°371 – 06132 Perugia

mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280 - fax 075.5820211

P.E.C.: paolo.cogliati@ingpec.eu E-mail: paolocogliati26@libero.it

* * * * *

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°281 / 2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia

Promossa da:

BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A. in A.S. avente sede legale presso Spoleto (PG), Piazza Pianciani n°5; codice fiscale (c.f.) e partita IVA (P.IVA) 01959720549; in persona del difensore domiciliatario Avv. Marcello Barboni con studio in Perugia, presso la via Campo Battaglia, n°9; c.f.: BRB MCL 52L06 G478Q, indirizzo PEC marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it che la rappresenta e la difende;

contro:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ed ivi residente presso via Stazione n°126; c.a.p. 06056; c.f.: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

ERRORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA

Nella Relazione di Stima depositata per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Perugia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari il 28.09.2015 lo scrivente riferiva al paragrafo n°4 di aver richiesto il 19.05.2015 all'Agenzia



delle Entrate di Perugia accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso antecedenti al 22.05.2013, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, riferiti all'intestatario Sig. ██████████ e/o alle proprietà in esecuzione.

Il 10.06.2015 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia, aveva dato atto di un contratto di locazione ad uso abitazione e ne aveva fornito copia, che lo scrivente allegava alla Relazione di Stima, pur trattandosi di una proprietà differente da quelle in esecuzione e scaduto nel 2005 (**vedi allegati nn°32 e 33 della Relazione di Stima**).

Il 28.09.2015 il sottoscritto C.T.U. depositava telematicamente la Perizia di Stima presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Perugia.

Successivamente lo scrivente compiva ulteriori indagini per verificare quanto certificato dall'Agenzia delle Entrate. La richiesta di chiarimento avanzata dal sottoscritto si concretizzava in data 20.10.2015 con l'e-mail del funzionario preposto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia che confermava il documento già fornito, non pertinente alla procedura poiché relativo ad un immobile non sottoposto alla presente esecuzione, ed oltretutto già scaduto (**All. n°1**).

Il sottoscritto C.T.U. dava seguito alle sue indagini e, con l'aiuto di funzionari dell'Agenzia delle Entrate, accertava il seguente errore: il documento fornito era identificato da un numero di serie attribuito all'Esecutato, ma attinto per errore dal sistema informatizzato dell'Agenzia con codice ufficio identificativo



di Perugia invece che di Terni, Ufficio Territoriale dove invece era registrata la documentazione pertinente i beni immobili in oggetto.

Per questo motivo, lo scrivente aveva ricevuto la copia di un contratto riferito all'Esecutato, ma relativo a beni immobili non sottoposti all'esecuzione.

Con richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 06.11.2015, il sottoscritto richiedeva accesso agli atti e copia dei contratti in essere riferiti ai beni immobili in esecuzione appresso specificati, che venivano poi forniti il 18.11.2015; a seguire lo scrivente C.T.U. redigeva la presente integrazione alla Perizia, al fine di correggere finalmente l'errore **(All. n°2)**.

* * * * *

INTEGRAZIONE AL PARAGRAFO 4 DELLA PERIZIA DI STIMA
STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA
PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO
REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE
DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (22.05.2013)

Bene immobile "A"

Porzione di fabbricato (unità abitativa e ristorante) identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138 sub. 6, e sub. 7 e 341 graffate tra loro; sussistono i seguenti contratti:

- Contratto di affitto di ramo d'azienda tra le società "[REDACTED]"
[REDACTED] sede legale in Massa Martana (PG), vocabolo Stazione



n°115, codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Perugia [REDACTED] di cui l'Esecutato è amministratore unico e legale rappresentante (concedente); e la [REDACTED], sede legale in [REDACTED] loca [REDACTED] codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Perugia [REDACTED] [REDACTED] atto a rogito dott. Salvatore Clericò, Notaio in Todi (PG), del 27.10.2011, rep. 2457, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07.11.2011 al n°16217, serie 1T. La durata del contratto è di nove anni, rinnovabile alla scadenza per un periodo uguale, con decorrenza dal 30.10.2011 e canone mensile d'affitto di € 500,00 per le attività di ristorazione, gestione di sale da ballo, bar e somministrazione di alimenti e bevande (**All. n°3**).

- Contratto di locazione non abitativa tra l'Esecutato, e la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] atto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 25.11.2011 al n°6654, serie 3. La durata del contratto è di nove anni, rinnovabile alla scadenza per un periodo uguale, con decorrenza dal 30.10.2011 e canone annuo d'affitto di € 24.000,00 che il conduttore si obbliga a pagare al locatore in 12 rate mensili anticipate di € 2.000,00 cadauna, per le attività di conduzione



dell'immobile ad esclusivo uso commerciale per lo svolgimento di attività di ristorante, pizzeria e servizi con annesse attività (**All. n°4**).

Bene immobile "B"

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto dei fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 157, subb. 1, 2, 3, 6 e 7; sussiste il seguente contratto:

- Contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato tra l'Esecutato (comodante) e [REDACTED] (comodatario), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 11.11.2014, al n°3452, serie 3 (**All. n°5**).

Poiché detta data di registrazione è successiva a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare (22.05.2013), il contratto non ha effetto ai fini del presente procedimento.

* * * * *

DISPONIBILITA' DEL BENE E VALORE DI MERCATO

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Tenuto conto di quanto sopra riferito, e del metodo della stima comparativa adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili in estimazione; si modifica appresso la valutazione economica già inclusa nella



Perizia di Stima depositata per via telematica il 28.09.2015, in ragione delle seguenti considerazioni.

La valutazione si basava sullo stato dei beni immobili, presunti non occupati da terzi, in ragione della supposta inesistenza di contratti di locazione.

Detto stato è pienamente confermato per il bene immobile lotto "B", poiché il contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato tra l'Esecutato ed il figlio Miguel Angel Squadroni, già riferito in precedenza, è una formalità non opponibile alla esecuzione immobiliare.

Sul lotto "A" (ristorante) pesano invece i contratti di locazione dell'immobile e d'affitto di ramo d'azienda sopra citati, il primo tra l'Esecutato e la società "[REDACTED]" il secondo tra le società "[REDACTED]" e la "[REDACTED]".

Lo scrivente ha attinto presso la banca dati della "[REDACTED]" dati economici relativi all'attività della "[REDACTED]" accertando il fatturato pari ad € 393.642,00 per l'anno 2014, pressoché in linea con quello del 2013, pari ad € 395.331,00 (**All. n°6**).

Il valore economico complessivo del lotto "A" è determinato dalla somma dei rispettivi valori di mercato delle varie porzioni che lo compongono, vincolate dai citati contratti d'affitto di ramo d'azienda e di locazione non abitativo; il primo riguarda solo le porzioni adibite a ristorante e sala da ballo, il secondo riguarda tutto il bene immobile lotto "A".



Il valore economico delle pertinenti quote parte del lotto "A", già determinate sono (con m² di area commerciale, e con il valore unitario stimato per m²):

valore stimato del ristorante: $713,65 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.141.840,00$

valore stimato dell'appartamento: $212,12 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 201.514,00$

valore stimato dei magazzini: $182,29 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 109.374,00$

valore stimato della discoteca: $223,71 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 357.936,00$

per un valore stimato complessivo del bene lotto "A" pari ad € 1.810.664,00.

Si considerano i seguenti aspetti rilevanti:

a) i beni ristorante e discoteca sono la porzione dominante dell'immobile ed in grado di produrre redditi, mentre le restanti porzioni ad uso abitazione e magazzino sono marginali;

b) nella zona esiste un mercato piuttosto ristretto di immobili aventi la stessa destinazione d'uso;

c) attraverso indagini di mercato è reperibile un'ampia casistica del valore economico attribuibile alle abitazioni nella zona, mentre quella pertinente le attività di ristorazione e sala da ballo, vincolate con contratto d'affitto di ramo d'azienda, è assai meno ampia (fonte: "www.immobiliare.it Massa Martana").

In ragione di ciò, il valore delle porzioni ristorante e sala da ballo del lotto "A" si ricava dalla proiezione delle rendite future che l'investitore ordinario dotato di capacità imprenditoriale sopra la media, può ragionevolmente trarre dallo utilizzo dei beni immobili (caratteristica fondamentale per poter valorizzare detti immobili, in quanto la redditività è condizionata dalla capacità di trarre



profitto dalla straordinarietà degli stessi, in ragione delle loro caratteristiche estrinseche. Queste sono la particolarità dell'ubicazione, comodo positivo per la facilità d'accesso dalla rete viaria ed il parcheggio, che nel contempo offre un ambiente isolato ed immerso nella natura caratteristica dei luoghi; nonché dalla possibilità di esercitare un'attività impattante sul piano acustico pur se entro i limiti di legge (la discoteca) offrendo ambiente particolarmente suggestivo proprio per l'isolamento. Altri aspetti positivi sono la visibilità, la tradizione consolidata nel campo della ristorazione nella zona, e la buona posizione commerciale.

L'imprenditore di capacità superiori alla media deve essere in grado di mettere a reddito detti comodi positivi.

Si considera che il canone mensile di affitto dell'intero bene immobile risulta inferiore ai normali canoni corrisposti nella zona in cui il bene è ubicato. Per stimare il valore da attribuire ad esso, rispetto a quello di libero mercato, nelle condizione di vigenza contrattuale di detta locazione, e trattandosi di immobile occupato ad uso diverso dall'abitazione, può adottarsi il principio matematico basato sul reddito dell'immobile e sulla durata della locazione.

Sul modello dell'indirizzo di carattere generale contenuto nella circolare IV/PS/30800/bis datata 10.04.2000 del Ministero del Lavoro, relativa ai fini della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, lo scrivente applica la metodologia in essa contenuta per procedere alla determinazione del prezzo di beni immobili soggetti a limitazione della libera disponibilità.



La relativa formulazione di contenuto matematico si basa esclusivamente sul metodo reddituale, nella quale il valore delle unità immobiliari ad uso diverso occupate si ottiene con il metodo reddituale, risultando valore in funzione del reddito attuale scontato per il tempo durante il quale sarà vigente in contratto in corso e del reddito potenziale successivamente ottenibile. Pertanto:

$$V_m = [\sum^t Ra / (1 + r)^t] + [VA / (1 + r)^{t+1}], \text{ dove :}$$

V_m = valore di mercato attuale (prezzo);

$\sum t$ = sommatoria da 1 a t del reddito annuo lordo Ra ;

Ra = reddito annuo lordo da locazione attuale;

t = tempo per il quale sarà vigente Ra ;

VA = valore di mercato dell'immobile con reddito RA ($VA = RA / r$);

RA = reddito annuo lordo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo $(t+1)$.

Dati tecnico economici - Valore di mercato allo stato libero

Il valore di mercato già calcolato del bene immobile lotto "A" risulta pari a € 1.810.664,00 ed è subordinato al verificarsi delle seguenti ipotesi:

- che gli immobili siano liberi da persone e cose;
- che non siano assoggettati a vincoli, oneri e/o gravami di qualsiasi genere e natura.

Canone mensile nello stato di occupabilità

Il canone mensile attualmente corrisposto in ragione del contratto di affitto in essere risulta di € 2.000,00.



L'unità immobiliare con tale contratto presenta bassa redditività, in quanto il canone corrisposto non risulta coerente con quello normalmente praticato dal libero mercato delle locazioni nella zona. Infatti in accordo al Listino dei Prezzi degli Immobili del 3° trimestre 2015 edito da Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della presente valutazione, il canone mensile d'affitto per un'attività commerciale nella semiperiferia di Sangemini (TR), è compreso tra 4,00 e 7,00 € al m², con media di 5,50 € al m², ovvero:

canone stimato ristorante, al mese: $713,65 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.925,08$

canone stimato discoteca, al mese: $223,71 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.230,41$

canone stimato abitazione, al mese: $212,12 \text{ m}^2 \times 2,12 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 450,00$

canone stimato magazzino, al mese: $182,29 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 182,29$

per un totale di € 5.787,78 al mese (media di 4,35 €/m²).

Detto listino non include Massa Martana, ma elenca Sangemini (TR) come centro abitato più vicino che ne dista 12 km circa, cui lo scrivente si è riferito per attingere i prezzi dell'abitato in semiperiferia.

Il tempo di vigenza della locazione risulta di 5 anni dalla data attuale in cui il bene immobile viene posto in vendita (data attuale della stima).

Dati tecnico economici - Valore di mercato allo stato occupato

Trattandosi di immobile allo stato occupato, possiamo applicare la formula indicata dal Ministero del Lavoro.

Canone mensile attualmente corrisposto: € 2.000,00



Scadenza contrattuale: tra n°5 anni

Pertanto:

$$(1) \quad V_m = [\Sigma^t Ra / (1 + r)^t] + [VA / (1 + r)^{t+1}]$$

Nella precedente formula (1) è stato considerato il saggio di rendimento del 3,8% in linea con i correnti saggi praticati nella zona (fonte: www.imobiliare.it andamento prezzi e richiesta per Massa Martana (PG), e www.tecnocasa.it).

Procedendo con i calcoli, poiché:

$t = 5$ (tempo di vigenza dell'attuale locazione);

$Ra = € 2.000,00$ (canone mensile attuale);

$Ra_{annuale} = € 24.000,00$ (canone annuale attuale);

$$(1 + 0,038)^t = 1,20 \text{ circa.}$$

Pertanto il primo addendo assume il seguente valore:

$$\Sigma^t (Ra) = 120.000,00 / 1,20 = € 100.000,00$$

Proseguendo con il calcolo del secondo addendo, con riferimento al reddito lordo ricavabile con la nuova locazione (RA) all'anno (t+1) si ottiene, con (t+1) = 6 anni:

$$(1 + 0,038)^{t+1} = 1,25 \text{ circa.}$$

Sulla base delle indagini effettuate ed in relazione ad una ipotesi futura di mercato, basata sulla extrapolazione dei dati del mercato immobiliare e sull'andamento dello stesso, si ritiene che per l'unità immobiliare in esame, alla scadenza del contratto di locazione in essere, possa essere adottato il



valore locativo unitario mensile di € 4,50 al m², considerato lo stato attuale di conservazione, manutenzione ed il taglio che lo stesso possiede.

Pertanto il reddito ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo t+1 sarà:

superficie pari a complessivi 1.331,77 m²;

valore locativo mensile = € 4,50 al m²;

valore locativo unitario annuo = € 54,00 al m²;

reddito lordo RA = € 71.915,58 all'anno.

con RA reddito annuo lordo teoricamente ricavabile con la nuova locazione a partire dal tempo (t+1). Si calcola VA come segue:

$$VA = RA / 0,038 = € 71.915,58 / 0,038 = € 1.892.515,26$$

Pertanto il secondo addendo assume il seguente valore:

$$VA / (1 + 0,038)^{t+1} = 1.892.515,26 / 1,25 = € 1.514.012,21$$

Determinazione del prezzo di mercato

Sulla base del valore di reddito lordo annuo (RA) determinato in precedenza, si calcola il più probabile prezzo di mercato in accordo alle indicazioni del Ministero del Lavoro. Sostituendo nella formula (1) si ottiene:

$$V_m = 100.000,00 + 1.514.012,21 = \mathbf{€ 1.614.012,21}$$

Confronto con il valore di libero mercato

Valore di libero mercato : € 1.810.664,00

Valore allo stato occupato: € 1.614.012,21



Il decremento tra i due valori in punti percentuali è pari a circa l'11%, in linea con le attese, a conferma che l'appetibilità commerciale della porzione lotto "A" è influenzata in modo marginale dal contratto d'affitto in essere, a causa delle dimensioni del complesso immobiliare. Di conseguenza, l'investimento necessario all'acquisto è decisamente elevato rispetto alla media; e trova la giustificazione nell'ipotesi di un eventuale acquirente che volesse utilizzare subito l'immobile, o volesse metterlo a reddito, giacché lo stesso è locato ad un canone inferiore al valore di mercato. Ma se i locali fossero locati ad un congruo canone, e se non servissero nell'immediato all'acquirente per uso proprio, il decremento tra i valori allo stato libero ed occupato si ridurrebbe, approssimandosi allo zero.

* * * * *

Riassumendo:

Valore stimato del bene immobile lotto "A" allo stato di occupato:

valore stimato approssimato del bene immobile lotto "A" = **€ 1.614.000,00**

(euro unmilione seicentoquattordicimila/00)

che rappresenta il valore stimato del Lotto "A" in estimazione.

* * * * *

Valore stimato del bene immobile lotto "B" allo stato libero:

valore stimato del bene immobile lotto "B" = **€ 736.104,00**

(euro settecentotrentaseimilacentotquattro/00)

che rappresenta il valore stimato del Lotto "B" in estimazione.



Ciò premesso, il valore complessivo dei due beni immobili Lotti "A" e "B",
assomma a complessivi:

€ 1.614.000,00 + € 736.104,00 = € 2.350.104,00

(euro duemilionitrecentocinquantamilacentoquattro/00)

* * * * *

Allegati che fanno parte integrante della presente Integrazione alla

Relazione Peritale:

1. Risposta via e-mail del 20.10.2015 dell'Agenzia delle Entrate di Perugia su accertamento esistenza contratti di locazione;
2. Richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Terni, del 06.11.2015;
3. Contratto d'affitto di ramo d'azienda, atto a rogito dott. Salvatore Clericò Notaio in Todi (PG), del 27.10.2011, rep. n°2457, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 07.11.2011 al n°16217, serie 1T;
4. Contratto di locazione non abitativa registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni il 25.11.2011 al n°6654, serie 3;
5. Contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 11.11.2014, al n°3452, serie 3;
6. Banca dati [REDACTED]
all'attività commerciale della [REDACTED]

* * * * *



La presente Integrazione alla Relazione di Stima si compone di:

- pagine dattiloscritte: n°16;
- allegati: n°6.

Perugia, 19.11.2015

In fede, il C.T.U. incaricato

dott. Ing. Paolo Cogliati

