



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

R.G. Es. n. 173/2019



promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. FABIO SANTORO

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL 06/12/2024



con



ALLEGATI



Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Via A. Focaccia n° 19, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/03/2021 dal G.E. Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, ha redatto e trasmesso elaborato peritale a codesto Tribunale in data 15/11/2021 e successiva integrazione in risposta alle osservazioni del CTP in data 02/12/2021. In data 07/10/2024, è stata trasmessa perizia per sostituire l'elaborato originario relativo al solo Lotto 3 interessato dagli atti pervenuti dal Comune successivamente all'accesso agli atti originari.

In data 06/12/2024 sono pervenute le osservazioni in merito alla ultima CTU da parte della parte attrice la quale non ritiene la CTU non congrua evidenziandone due aspetti prevalenti.

- 1) La destinazione d'uso dell'immobile che deriva a seguito di eventuale sanatoria.

La risposta del Comune di Roncofreddo, che allego in copia è la seguente:

In merito a detto quesito, in base anche alle comunicazioni non esatte, si è proceduto a porre un quesito all'amministrazione Comunale la quale ha definito che la sanatoria L'art. 38 del DPR 380/2001 stabilisce che il valore venale delle opere (sanzione pecuniaria) sia "valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale".

Ad oggi non è pertanto possibile per il Comune stabilire l'importo della sanzione che deve essere determinato dall'agenzia del territorio.

Ad oggi l'uso risultante nell'immobile dai titoli edilizi è quello di ristorante-bar-albergo-residenza e la sanzione va considerata rispetto agli usi in atto nell'immobile al momento della presentazione della sanatoria.

Quindi si desume che la richiesta di sanatoria dovrà essere presentata per l'immobile ad uso albergo per i piani superiori e che comunque il Comune si

riserva di fare le opportune valutazioni in merito all'importo delle sanzioni con specifica valutazione dell'Agenzia del Territorio

- 2) La parte attrice contesta il metodo di valutazione utilizzato dallo scrivente e cioè quello sintetico comparativo, mentre ritiene più adeguato il metodo della capitalizzazione finanziaria ovvero dei flussi di cassa attualizzati.

Si ritiene che il metodo della capitalizzazione finanziaria sia quella più idonea nel caso di valutazione di una azienda alberghiera la quale è composta da una *licenza alberghiera* e da un *immobile strumentale all'attività alberghiera*. Infatti, l'uno e l'altro, possono essere anche di differente gestione in quanto, sovente l'attività alberghiera può essere gestita da locatario che paga una locazione alla proprietà dell'immobile (bene strumentale) che deve avere le caratteristiche d'uso alberghiero.

Lo stesso vale per qualsiasi attività che abbia necessità di un immobile strumentale. Un esempio più immediato è un immobile ad uso laboratorio artigianale, che ha un valore definito in base alla zona ed alla tipologia d'uso artigianale ma l'immobile non cambia di valore se lavora il ferro, materiale plastico o la cioccolata. L'attività insediata ha invece un valore determinato dalle caratteristiche finanziarie dell'attività stessa, definita anche "avviamento" aziendale.

Inoltre nel caso specifico, non essendo l'attività in corso da tempo e non potendo definire le capacità ricettive reali dell'attività, il metodo della capitalizzazione finanziaria non risulterebbe comunque applicabile.

Ritenendo quindi congruo il metodo sintetico comparativo per la stima dell'immobile in oggetto, considerando che l'Amministrazione, fra le poche

certezze, ha quella di considerare la sanatoria per l'immobile ad uso alberghiero in riferimento come da concessione edilizia n. 645 del 18/02/1989.

A tal fine sono a modificare la valutazione ed i conteggi riportando i capitoli dal 20) al 22) in integrazione/sostituzione dei medesimi capitoli dell'elaborato peritale integrativo del 07/10/2024.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Lotto 3

Eseguita un'indagine di mercato simile alla precedente, risulta che i prezzi

per i fabbricati simili cioè ristoranti e alberghi assimilabili ad uso commerciale, in uno stato di conservazione NORMALE, in zona variano da €/mq 1.200,00 agli €/mq 1.400,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1.300,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1960 con interventi non sostanziali terminato presumibilmente nei primi anni 2006, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.040,00 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito buono per il **lotto 3**, si ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 10%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **940,00 €/mq** applicabile ai piani seminterrato e terra.

Eseguita un'indagine di mercato simile alla precedente, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè ad uso negozio (assimilabile per caratteristiche ad attività alberghiera non compresa nelle zone OMI della zona), in uno stato di conservazione NORMALE, in zona variano da €/mq 1.200,00 agli €/mq 1.400,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1.300,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1960 con interventi non sostanziali terminato presumibilmente nei primi anni 2006, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.040 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito buono per il **lotto 3**, si

ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 10%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa **940,00 €/mq** applicabile ai piani primo e secondo ad uso albergo.

I predetti valore unitari che, si ribadisce, *in primis* tengono conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposita in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 3 – Bar Ristorante e Albergo

COMPRESO IL SECONDO PIANO

Piano Interr. Sala e servizi	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Piano Terra Bar ristorante	mq 167,92	x	1,00 = mq	167,92
Sup. Comm. attività arrotondata				Mq 344,60
Piano Primo Albergo	mq 167,67	x	1,00 = mq	167,67
Piano Primo balcone	mq 6,00	x	0,30 = mq	1,80
Piano secondo Albergo	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Sup. Comm. abitazione arrotondata				Mq 346,20

SUPERFICIE FABBRICATO Lotto 3 – Bar Ristorante e Albergo

ESCLUSO IL SECONDO PIANO

Piano Interr. Sala e servizi	mq 176,67	x	1,00 = mq	176,67
Piano Terra Bar ristorante	mq 167,92	x	1,00 = mq	167,92
Sup. Comm. Attività arrotondata				Mq 344,60

Piano Primo Albergo mq 167,67 x 1,00 = mq 167,67

Piano Primo balcone mq 6,00 x 0,30 = mq 1,80

Sup. Comm. Abitazione arrotondata Mq 169,50

**20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO
ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Lotto 3 COMPRESO SECONDO PIANO

Sup. comm. Bar rist. mq 344,60 x €mq 940,00= € 323.924,00

Sup. comm. Albergo mq 346,20 x €mq 940,00= € 325.428,00

Totale € 649.352,00

A detrarre una percentuale pari al 20% del valore, determinata dalla non appetibilità dell'immobile per le vicissitudini che riguardano la situazione giuridica ed edilizia, come precedentemente descritto, a cui dover far fronte in caso di acquisto dell'immobile, si determina un valore arrotondato ad € 520.000,00.

Lotto 3 ESCLUSO SECONDO PIANO

Sup. comm. Bar rist. mq 344,60 x €mq 940,00= € 323.924,00

Sup. comm. Albergo mq 169,50 x €mq 940,00= € 159.330,00

Totale € 483.254,00

A detrarre una percentuale pari al 20% del valore, determinata dalla non appetibilità dell'immobile per le vicissitudini che riguardano la situazione giuridica ed edilizia, come precedentemente descritto, a cui dover far fronte in caso di acquisto dell'immobile, si determina arrotondato ad € 387.000,00.

La predetta valutazione non tiene in considerazione delle ultime istanze da parte dell'Amministrazione Comunale di Roncofreddo non prodotti a

seguito di richiesta di accesso agli atti attuata prima della redazione dell'elaborato peritale originario, con riferimento in particolare all'avvio di procedimento prot. 2310 del 04/05/2017, con il quale, in esecuzione della sentenza del TAR n. 44 del 22/01/1994, si comunicava fra le altre, che l'intervento edilizio oggetto della Concessione Edilizia n. 499 del 25/05/1984 ed alla successiva Variante del 23/04/1985 n. 1070, risulta essere eseguito in forza di un titolo annullato per cui è come se fosse stato realizzato in assenza di titolo, quindi privo di titolo legittimante e conseguentemente anche tutti gli atti successivi strettamente collegati ai titoli oggetto della pronuncia giudiziale del locale TAR e annullati per effetto della stessa.

A seguito di verifica e confronto con la responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roncofreddo, allo stato attuale l'immobile è da ritenersi difforme per cui si è tenuti al pristino dello stato antecedente gli atti concessori annullati che come intervento maggiormente impattante, comporterebbe la demolizione del secondo piano, previsto nel progetto a corredo delle Concessioni Edilizie annullate.

Detto intervento risulta alquanto impegnativo ed oneroso, infatti da una stima sommaria facendo riferimento principalmente ai prezzi regionali dell'Emilia Romagna del 2024, considerando la demolizione dell'ultimo piano ed il rifacimento della copertura comprensivi di onorari tecnici l'intervento si valuta in € 400.000,00 circa, (vedi tabella "A" allegata) costi che determinerebbero uno svilimento dell'appetibilità commerciale dell'immobile.

Allo stesso modo considerando invece del pristino dello stato dei luoghi ante Concessione Edilizia, la possibilità di sanare l'immobile considerando che,

come previsto all'art 38 del DPR 380/2001,

“...qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite...”

Nel caso l'amministrazione comunale accettasse tale richiesta, la stessa è tenuta, in virtù della medesima Legge, ad erogare una sanzione pecuniaria pari al valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere oltre al contributo del costo di costruzione.

Anche per questa ipotesi si è fatta una stima dei costi risultando un'importo pari a circa € 342.000,00 (vedi tabella “B” allegata).

Detti importi sono suscettibili ad una forbice ampia sia per le caratteristiche fisiche dell'immobile che per l'intrigo amministrativo e giudiziale, tale che anche l'ufficio tecnico si trova perplesso a dare indicazioni precise sulla procedura e gli importi sanzionatori, difficoltà anche per loro che sono uffici preposti al controllo ed alla disamina di procedimenti in materia urbanistica ed edilizia.

In sintesi:

In caso di demolizione per il pristino dello stato dei luoghi si può determinare una stima derivata dalla valutazione dell'immobile nello stato attuale non comprensivo del piano secondo e detratto il costo stimato per il pristino, nel seguente modo:

$€ 387.000,00 - € 400.000,00 = - € 13.000,00$

A seguito dei predetti conteggi si determina un valore negativo che

determina lo svantaggio commerciale per cui tale procedura non è da considerare

In caso di sanatoria si può determinare una stima derivata dalla valutazione dell'immobile nello stato attuale comprensivo anche del piano secondo e detratto il costo stimato per la Sanatoria e di conseguenza dei costi accessori, nel seguente modo:

€ 520.000,00 – € 342.000,00 = € 178.000,00

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 142.400,00.**

Dal raffronto delle due possibilità è evidente che la ipotesi più conveniente è quella della sanatoria, fatte salve diverse considerazioni da parte del Comune nella verifica di impossibilità di pristino dello stato dei luoghi senza compromettere il restante fabbricato, anche se alquanto onerosa, per cui si ritiene come valore dell'immobile quello di **€ 142.400,00** come sopra specificato.

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....**

L'immobile è stato pignorato per **l'intera proprietà.**

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

In base ai valori locativi di mercato di attività ed alberghi in zona, per il ristorante albergo (Lotto 3) nella sua complessità di bene strumentale alle attività si ritiene congruo una valutazione di €/annui 18.000,00.

ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- COMUNICAZIONE DA UFFICIO TECNICO COMUNE DI RONCOFREDDO

Doc. 07c) ALLEGATO "A" LOTTO 3

Doc. 14) TABELLA "B"- STIMA COSTI CON SANZIONI ED ONERI SANATORIA

Forlì li 13/01/2025

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore®

Arch. Umberto Lizza

