

Arch. Elia Morandi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ- CESENA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Es. Imm. R.G.E. n. 43/2024

Giudice: Dott. Maffa Danilo

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Avv. xxx per la proprietà chiede che il CTU venga chiamato a rispondere ai chiarimenti esposti e rubricati con le lettere A, B, C, nelle sue osservazioni del 20 gennaio 2025.

L'esperto stimatore di seguito risponde alle osservazioni ricevute.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONE A-

L'avvocato xxx scrive:

*“Come si evince dall'elaborato peritale a firma Geom. Montesi nonché dalle citate evidenze fotografiche in perizia (cfr. pagg. da 16 a 18), nell'immobile pignorato sono presenti pertinenze ed arredi dallo stesso inamovibili che ne determinano un maggior valore in quanto non trascurabili, non prive di pregio ed ancora utilizzabili secondo la destinazione d'uso del cespite e segnatamente:*

- 1) Banco destinato al ricevimento clienti;
- 2) Banco bar a latere comprensivo di frigo funzionante;
- 3) Attrezzatura del bar;
- 4) Arredi della hall comprensivi di boiserie, specchi alle pareti, vasche e vasi finalizzata a fungere da divisori degli ambienti e tendaggi.
- 5) Cucina completa e funzionale comprensiva di fornelli, tavoli, frigorifero, freezer, cassettiere e carrello.
- 6) Tutte le camere dell'hotel sono dotate di arredi eseguiti su misura compresi armadi, scrittoi, porta valigie, specchi, poltrone, tende, pattumiere e sgabelli bagno.
- 7) Le cantine sono dotate di scaffalature, arredi e materiale di consumo.
- 8) Nelle cantine è ricoverata una cucina modello Rossana con ripiani in marmo, tavoli e sedie in legno massello e pelle, scaffalature ed armadi.

*Tali pertinenze sono state valute in € 42.700 dal Consulente della Società xxx che ne ha fornito dettaglio operando anche un distinguo a secondo della tipologia dei beni.*

*Preliminarmente tale valore non può non essere ritenuto irrilevante tout court e non potrà non essere imputato nella determinazione del valore complessivo del bene staggito quale riferimento per l'incanto.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Arch. Elia Morandi

*Affermare diversamente significherebbe sacrificare diritti e facoltà della xxx la quale riceverebbe un immotivato pregiudizio anche alla luce del potere/dovere, nell'ambito del procedimento esecutivo di determinare, secondo congruità ed attualità e completezza, il valore dei beni eseguiti.*"

\*\*\*

Tutti gli arredi dell'hotel elencati dall'avvocato e stimati dal tecnico di parte Geom. xxx - compresi quelli che sono stati progettati e/o adattati su misura agli spazi che li contengono - possono essere smontati senza recare alcun danno alla sua struttura, ai suoi impianti o alle sue opere edili di completamento (intonaci, pavimenti, rivestimenti in ceramica o in pietra, ecc), non vi è dubbio che essi rientrino tutti tra i beni mobili per la valutazione dei quali, nelle procedure immobiliari in genere, è necessario ricevere uno specifico incarico dal giudice.

Nelle numerose perizie che ho redatto in questi anni, poche volte mi è capitato di valutare anche gli arredi e solo quando questo veniva espressamente richiesto dall'incarico. Lo stesso è accaduto ai colleghi con cui ho avuto modo di interloquire in proposito. In altri casi, di fronte alla necessità di valutare entrambi gli aspetti, il giudice ha assegnato gli incarichi a due distinti professionisti.

A comprova che generalmente gli arredi non fanno parte dei beni da stimare riporto anche un caso che mi è capitato di recente. Un agriturismo per il quale avevo depositato in Tribunale la relazione peritale (RGE n. xxx) è andato a fuoco durante la procedura. Si tratta di una struttura ricettiva arredata composta da xx camere da letto per i clienti, una cucina e un ristorante. Gli assicuratori intervenuti per la quantificazione dei danni, durante il sopralluogo, mi hanno reso noto che risarciranno la procedura per il solo fabbricato mentre per i beni mobili non pignorati (compresi gli arredi del piano seminterrato, delle camere e della cucina, il mobile bureau e l'angolo bar realizzati su misura) sarà risarcita la proprietà eseguita intestataria dell'assicurazione.

**OSSERVAZIONE B-**

L'avvocato xxx scrive inoltre:

*"Anche alla luce di quanto esposto al punto precedente, nella determinazione della stima di mercato con applicazione del metodo tradizionale (cfr. pag. 35), in perizia si afferma di aver raccolto informazioni direttamente o presso operatori del settore quali agenzie immobiliari e/o immobiliari in genere del cui esito però non se ne fa menzione e/o contezza perché non offerte in contraddittorio."*

\*\*\*

L'esperto riporta di seguito i **comparabili** utilizzati per la scelta dei valori unitari utilizzati per la stima che sono stati sottoposti al giudizio di agenti immobiliari che li hanno ritenuti adeguati per l'attuale mercato immobiliare.

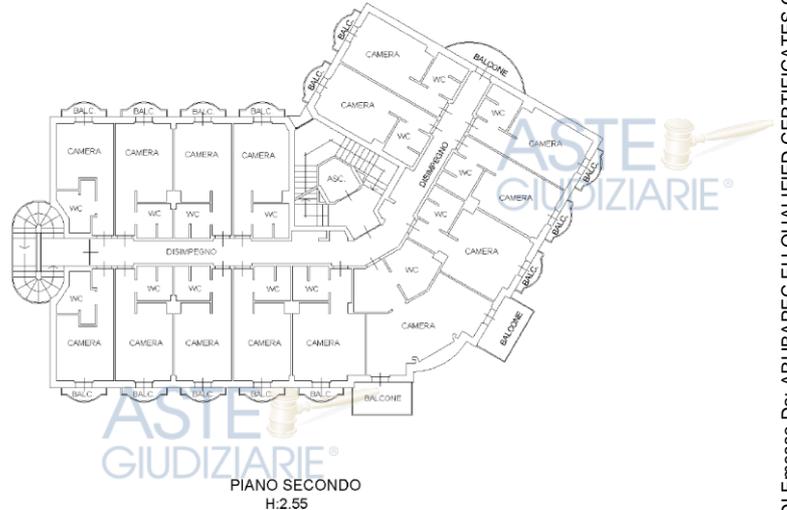
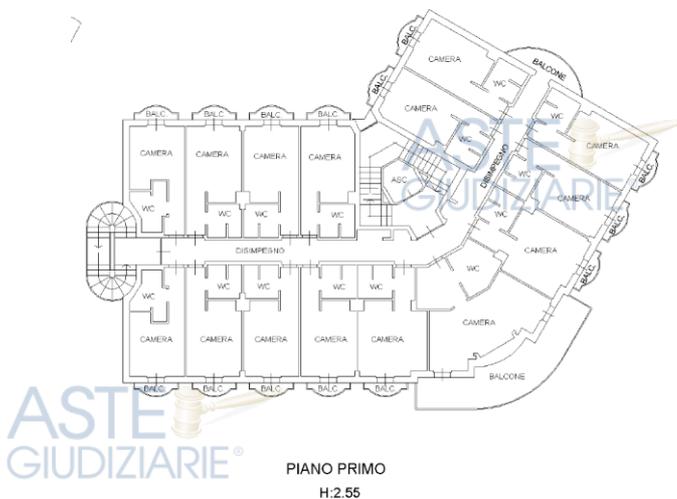
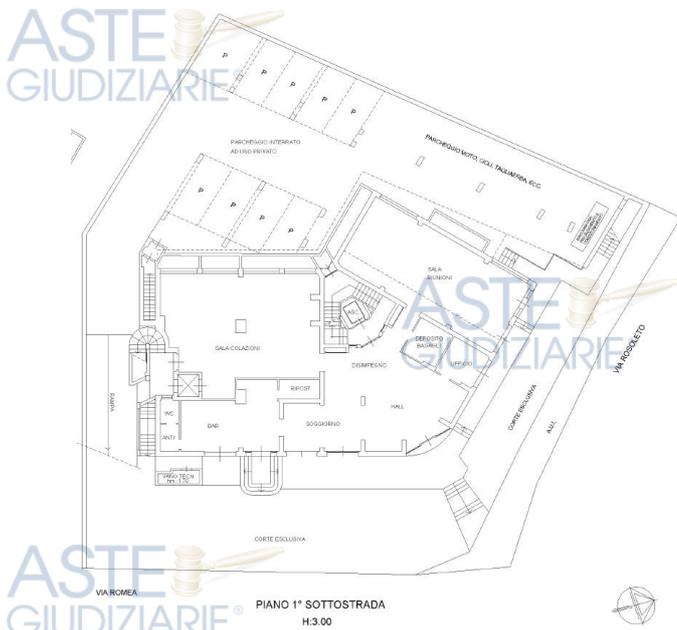
Arch. Elia Morandi

1. **Hotel tre stelle**, oggetto di procedura concorsuale, appartenente ad una nota catena alberghiera, costituito da **45 camere** (36 doppie, 6 doppie superior e 3 junior suite) con ricettività autorizzata di 93 ospiti sito a Cesena con affaccio sulla via Romea (**a breve distanza dall'Hotel Meeting**) che si sviluppa su una superficie di mq 2.362,15.

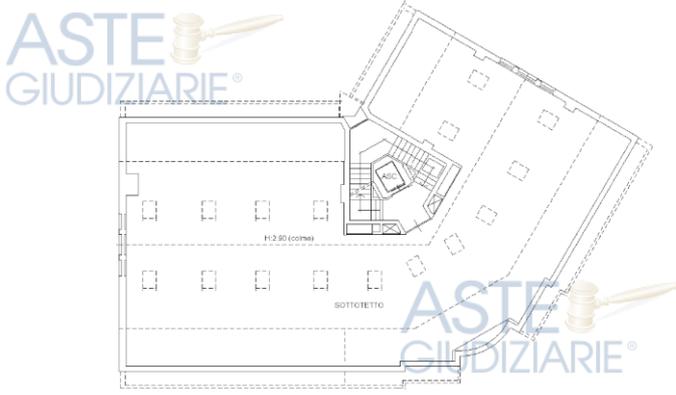
**Stima ordinaria** gennaio 2020: € 1.800.000,00; prezzo di vendita con decurtazione del 10% per assenza di garanzia da vizi € 1.600.000,00.

Prezzo unitario indicato in perizia: € 40.000,00/camera doppia e doppia superior; € 45.000,00/junior suite.

**Estratto della planimetria catastale (NB. soggetta a privacy, non pubblicabile)**



Arch. Elia Morandi



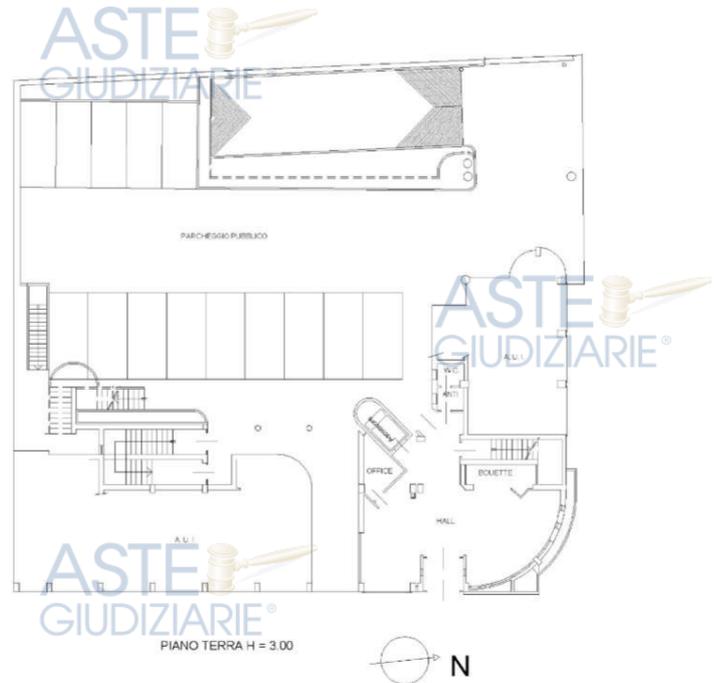
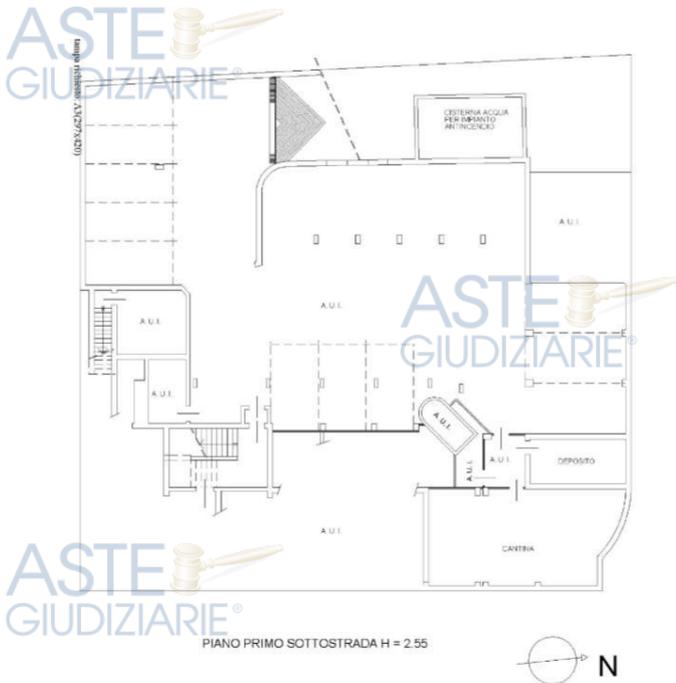
PIANO TERZO  
(SOTTOTETTO)  
H.m.:1.47

2. **Albergo quattro stelle** oggetto di valutazione da parte di un collega su incarico di committente privato, sito in comune di **Cesena**, zona centrale. L'albergo in attività si compone di n. 6 piani totali, di cui uno interrato e cinque fuori terra, di forma ad "L" con coperture piane. L'hotel dotato di ristorante dispone di n° 29 stanze doppie, n° 8 stanze doppie con balcone, n°1 stanza tripla e un appartamento (totale 38 stanze e un appartamento). Per un totale di mq commerciali 2.213,47.

Vetustà 34 anni. **Valutazione del perito** novembre 2024:

Prezzo unitario medio indicato in perizia: **€ 1.015,24/mq** x mq commerciali 2.213,47 = €. 2.247.203,28 che, con aggiustamenti e raffronti con risultati ottenuti con altri metodi di stima non applicabili al nostro caso, diventa: **€ 2.500.000,00**.

**Estratto della planimetria catastale dell'hotel (NB. soggetta a privacy, non pubblicabile)**





Arch. Elia Morandi

DESCRIZIONE	SUPERFICIE AL MQ	PREZZO	VALORE AL MQ
Hotel in Cesenatico- zona porto canale	3.000,00	€ 3.500.000,00	€. 1.166,67
Hotel in Cesenatico V.le Carducci zona Levante	1.400,00	€. 1.550.000,00	€. 1.107,14
Hotel in Cesenatico Valverde	1.200,00	€. 1.450.000,00	€. 1.208,33
Hotel in Cesenatico Villamarina	1.511,00	€. 1.395.000,00	€. 923,22
Hotel Zona Cesenatico Levante	1.220,00	€ 1.560.000,00	€ 1.278,69
Hotel in Cesenatico V.le Carducci	2.750,00	€ 1.750.000,00	<u>€ 636,36</u>

**Valore medio** al mq (tot valori al mq € 6.320,41/mq : n.6 valori) = € **1.053,40/mq**

**Determinazione dei valori unitari per la stima dell'albergo oggetto dell'es. imm. R.G. n.**

**43/2024:**

Il **prezzo unitario al mq** scelto per la stima, tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'albergo da valutare, deriva direttamente dalle informazioni raccolte e sopra riportate e ammonta a **€ 1.050,00/mq.**

Il **prezzo unitario a camera**, dato che il valore unitario del comparabile trovato è riferito ad un albergo tre stelle, è stato adeguato utilizzando il metodo di stima del costo di ricostruzione a nuovo. Per determinarlo si applica un coefficiente di riduzione (per vetustà, stato e qualità) al costo unitario medio di costruzione delle stanze d'albergo.

Il costo unitario di una camera di un albergo a quattro stelle ricavato nelle pubblicazioni delle associazioni dei costruttori va da €100.000,00 a €120.000,00 /camera doppia:

costo medio  $(€100.000 + €120.000)/2 = € 110.000,00/$  camera

Applicando per l'hotel Meeting il coefficiente di riduzione di 0,45, **per qualità** (influenzata negativamente dalla ridotta superficie delle camere che risulta inferiore a quella attualmente richiesta per i quattro stelle e dal fatto che i bagni delle camere sono per lo più senza finestra), **per vetustà** (45 anni) e per lo stato di conservazione (normale in funzione della vetustà) si ottiene il costo unitario da utilizzare per la sua stima che ammonta a:

$€ 110.000,00/camera * 0,45 = € 49.500,00/camera$  arrotondato a **€ 50.000,00/camera.**

**OSSERVAZIONE C-**

L'avvocato xxx scrive infine:

Arch. Elia Morandi

*“Nella determinazione del valore complessivo, a pag. 38, l’estimatrice opera una decurtazione automatica dell’importo del 10%.*

*Come specificato nel quesito però tale decurtazione non è sempre e necessariamente applicabile.*

*Nel caso di specie infatti, tenuto conto delle risultanze peritali, delle condizioni dell’immobile e del ridotto costo delle opere di adeguamento, della tipologia di queste ultime, della possibilità di una vendita unitaria del bene staggito, dell’assenza di quote di minoranza e l’assenza di contenziosi, della già avvenuta decurtazione degli oneri di adeguamento, dell’assenza di oneri condominiali e/o accessori e l’assenza di necessità di garanzia di ulteriori vizi, tale decurtazione pare essere eccessivamente penalizzante tanto da imporre un ingiustificato pregiudizio all’esecutata (anche in relazione del valore della stessa pari ad € 120.440) tanto da richiedere che venga espunta dalla determinazione del valore e/o comunque ridotta secondo il suo corretto valore”.*

\*\*\*

Il giudice al punto 19 dell’incarico scrive che nella valutazione del bene occorre esporre adeguamenti e correzioni:

*“... per la riduzione di valore dovuta all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito)...”.*

In tal senso la decurtazione del 10% prevista al punto 19 fa esplicito riferimento all’assenza della garanzia per **vizi occulti** che nulla hanno a che fare con quanto in parte elencato dall’avvocato e cioè *“..le condizioni dell’immobile e del ridotto costo delle opere di adeguamento, della tipologia di queste ultime, della possibilità di una vendita unitaria del bene staggito, dell’assenza di quote di minoranza e l’assenza di contenziosi, della già avvenuta decurtazione degli oneri di adeguamento, dell’assenza di oneri condominiali e/o accessori”* che invece vanno e sono state considerate per la stima del valore ordinario dell’immobile al quale va poi applicato il coefficiente di riduzione del 10%”.

Secondo quanto scritto dal giudice nel mio incarico, la decurtazione va applicata *“salvo diverso e motivato avviso del perito”*. Nel caso in esame, e nella quasi totalità degli immobili pignorati, il perito estimatore non è in grado di garantire all’acquirente che la cosa venduta sia immune da vizi che la possano rendere inidonea all’uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. (come ad es anomalie strutturali, mancanze negli impianti, imperfezioni nelle rifiniture ecc. non rilevabili a vista) e non può che confermare l’applicazione della decurtazione per l’assenza di garanzia per vizi proposta dal giudice.

Lì, 3 febbraio 2025

L’E.S.

Arch. Elia Morandi