

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta ai n.
32/2017 e 70/2018 riunite sotto la
RGE 32/2017

ITALFONDIARIO S.P.A.
Contro

OMISSIS E OMISSIS

G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Trecchina, 12.09.2024

CTU Architetto Maria Antonietta Roselli



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. OSSERVAZIONE A)-D).....	3
STIMA ANALITICA CON IL METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	3
STIMA ANALITICA CON IL METODO REDDITUALE.....	6
CONCLUSIONE STIMA.....	8
3. OSSERVAZIONE B).....	9
4. OSSERVAZIONE C).....	9
5. OSSERVAZIONE E).....	9
ALLEGATI	10



INTEGRAZIONE RELAZIONE CTU

Esecuzione Immobiliare n° 32/2017 R.G.E.

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.a**

Contro: **OMISSIS E OMISSIS**

G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

1. PREMESSA

Ad evasione delle richieste di chiarimenti disposte dal GE Dott. Aniello Maria De Piano il 21/11/2023 la sottoscritta CTU **arch. Maria Antonietta Roselli**, con studio in Trecchina (PZ) alla via san Marco n. 50, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C della provincia di Potenza al n. 1080 sez. A, risponde alle osservazioni, che di seguito sommariamente si trascrivono:

Osservazione A: *Erroneità nella metodologia pe il calcolo delle consistenze utilizzate.*

Osservazione B: *Omessa specificazione dello stato di occupazione dell'immobile e dell'eventuale canone di locazione.*

Osservazione C: *Omessa determinazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie.*

Osservazione D: *Non congruità del valore dell'immobile come calcolato.*

Osservazione E: *Richiesta ella rideterminazione canone di locazione.*

a mezzo della presente viene a chiarire quanto innanzi richiesto, in integrazione alla Perizia di stima già depositata.

2. OSSERVAZIONE A)-D)

A) *Erroneità nella metodologia pe il calcolo delle consistenze utilizzate.*

D) *Non congruità del valore dell'immobile come calcolato.*

Per addivenire ad un valore di stima più congruente con il mercato si applicheranno altre due metodologie di stima, quella reddituale, come richiesto dal creditore precedente e il Costo di Costruzione.

STIMA ANALITICA CON IL METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Metodo del Costo (Cost Approach) sarà utilizzato per questi beni immobili situati in una zone dove le compravendite per cespiti simili sono praticamente inesistenti. Nel nostro caso, l'albergo per la sua destinazione d'uso e la zona in esame, rappresenta un unicum nelle compravendite, pertanto, il valore di mercato del fabbricato identificato al F.12 Part.562 categoria D/2, scaturirà dal costo di costruzione, deprezzato in base alla vetustà delle diverse componenti (impianti, strutture, finiture) sommato

al costo dell'area su cui insistono le strutture e ad una percentuale forfettaria per spese tecniche ed oneri di urbanizzazione.

I riferimenti per i costi di costruzione sono i seguenti:

- Agenzia delle Entrate

ALLEGATO TECNICO N. 1

Regione Campania_ Costi di nuove costruzioni Alberghi da 2 a 4 stelle da €300,00 a € 430,00

- Tabelle dei costi di costruzioni, impianti e suoli.

Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto in data 20 Dicembre 2023;

Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 17 gennaio 2024;

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

(Anno 2024)

1.0.0.-NUOVE COSTRUZIONI -

(aumento percentuale su anno 2023/1: 1,047%)

Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Grosseto e Ordine degli ingegneri

Categoria lavoro:1.4.0 -... Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali.....€/mc 600,00.

Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), superiore a 3000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

- Regione Campania Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/6/2023 - BUR n. 49 del 3/7/2023.

Caratteristiche progettuali e limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata

NUOVA COSTRUZIONE/SOSTITUZIONE EDILIZIA

Costo base di realizzazione tecnica C.B.N. 1.000 €/mq

Costo effettivo di realizzazione tecnica C.R.N. 1.440,00 €/mq

Costo totale dell'intervento di Nuove Costruzioni C.T.N. 1.900,00 €/mq

Pertanto, considerando che l'immobile dell'Albergo è realizzato con struttura in c.a. ed è anche composto di impianti e servizi, valutando una media ponderata dei costi di costruzione, si è ritenuto congruo il costo medio di **€/mc 500,00.**

Il Volume totale è stato ridotto in base al calcolo della riduzione della cubatura del 50% per la zona del seminterrato e il sottotetto ridotto del 25% della cubatura.

LOTTO N. 1				
<i>Sito in Polla (SA) F.12 part. 562 categoria D/2</i>				
NCEU F. 12 P.562	Calcolo superficie commerciale	Volume mc	p.cost €/mc	Costo totale
Piano 1S-T-1°-2°	Immobile Albergo	8715 mc	500 €	€4357500,00
NCEU F. 12 P.562	calcolo superfici	Mq	Coefficiente Utilizzato	Mq di comm.
Corte di pertinenza	Parcheggio	2310 mq	€/mq 10,00	€ 23100,00
	Giardino	1890 mq	€/mq 20,00	€ 37800,00
TOTALE				€4418400,00

Il costo totale dei fabbricati e delle lavorazioni delle zone di pertinenza è il seguente: €4418400,00.

La fine lavori relativa al cantiere, in base alla dichiarazione del direttore lavori, si può collocare nel 2009, pertanto, utilizzeremo questo anno come data di completamento dell'opera, conseguentemente al 2024, le varie componenti dell'edificio hanno una vetustà pari a 15 anni. La tabella di seguito ripartisce i costi delle 4 componenti principali degli edifici, in base alle percentuali di incidenza usuali sul costo a nuovo dell'immobile.

incidenze		
strutture	35%	€ 1546440,00
Impianti civili	30%	€ 1325520,00
Impianti speciali	5%	€ 220920,00
Finiture e completamenti	30%	€ 1325520,00
Totale		€ 4418400,00

Per il calcolo del deprezzamento maturato nei 15 anni di vita dell'edificio (data di chiusura lavori) si utilizzerà la seguente formula:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove: **C**= Costo della fabbrica a nuovo - **t**=vetustà impianti-strutture-finiture- **n**=vita utile delle varie componenti.

Nella tabella di seguito sono riportati i coefficienti di deprezzamento individuati in base alla formula sopracitata, in relazione agli anni di vita utile della singola componente, conseguentemente, questi sono stati applicati al costo della singola parte per individuarne il deprezzamento.

componenti	Anni vetustà	Vita media	t/n	1-t/n
strutture	15	75	0,2	0,8
Impianti civili	15	30	0,5	0,5
Impianti speciali	15	30	0,5	0,5
Finiture e completamenti	15	35	0,4	0,6

Deprezzamenti		
parte	nuovo	Costo deprezzato
strutture	€ 1546440,00	€ 1237152,00
Impianti civili	€ 1325520,00	€ 662760,00
Impianti speciali	€ 220920,00	€ 110460,00
Finiture e completamenti	€ 1325520,00	€ 530208,00
Totale		€ 2540580,00

Il costo di costruzione deprezzato ad oggi è pari a **€ 2540580,00**.

Al costo di costruzione deprezzato dovranno essere sommati i costi derivanti dalle spese tecniche (individuate nella percentuale del 5% del costo a nuovo delle opere) e degli oneri di urbanizzazione (individuati nella percentuale del 3% il costo a nuovo dell'opera), nel caso specifico non verrà sommata la percentuale relativa all'utile del promotore poiché la costruzione è stata realizzata per essere utilizzata dal promotore stesso e non per essere rivenduta.

Costo totale dell'opera		
cc deprezzato edificio		€2540580,00
Spese tecniche	5%	€ 127029,00
urbanizzazioni	3%	€ 76217,40
Totale valore di costo		€ 2743826,40

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo del costo di costruzione e successivo deprezzamento per vetustà risulta di € 2.743826,40 che è il costo del valore di mercato più probabile, che si arrotonda a **€ 274300,00**.

STIMA ANALITICA CON IL METODO REDDITUALE

Questo metodo rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre. Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia edilizia e immobiliare;
- dimensione

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare, nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

Considerando la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V = R/i$$

dove:

- V valore del bene da stimare
- R reddito costante
- i saggio di capitalizzazione

Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione. In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio, che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento.

La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

Nello specifico della struttura ricettiva in esame il reddito lordo dell'azienda, che al momento è concessa in locazione, si può valutare come dato dal canone di locazione annuale; i dati desunti dal contratto di locazione riportano la cifra di € 14400,00 da corrispondere in un anno.

A questo dato saranno da detrarre tutte le spese che il proprietario sostiene annualmente, per ottenere un reddito netto:

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| - spese di manutenzione straordinaria | 6% |
| - spese per servizi | 4% |
| - spese per assicurazioni | 2% |
| - aliquote di ammortamento | 2% |
| - aliquote per imposte e tasse | 27% |

Totale delle spese a carico del proprietario della struttura da detrarre al reddito lordo sono pari al 41% del reddito derivante da locazione.

Ma in questo caso le spese sono a carico completo del locatario, quindi, non si sottrarrà alcun valore.

A questo punto possiamo applicare la formula:

$$V_m = R_n / i$$

Dove il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili si aggira intorno al 3-5%.

Nel dettaglio, il saggio di capitalizzazione è calcolato partendo dal saggio medio del 3,00 %, saggio medio, poi operando opportune detrazioni o aggiunte in considerazione dell'età dell'edificio, della posizione, dell'ambiente circostante, della vetustà degli impianti, utilizzando delle tabelle specifiche per il calcolo.

Il saggio così calcolato risulta pari a 3,90 %.

$V_m = 14400,00 / 3,90 \%$

Ossia $14400 / 0,039 = € 369230,76$

(trecentosessantanovemiladuecentotrenta,76)

- valore di mercato del bene calcolato con metodo reddituale: **€ 369230,76.**

In base al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, si evidenzia un risultato d'esercizio pari a € 17.146,00 (In Allegato) per il 2023, mentre per il 2022 era pari a € 1765,00 e l'anno prima non sarà andata meglio a causa della chiusura imposta dal Covid.

Per tutto quanti innanzi illustrato, a causa delle condizioni di esercizio dell'Albergo, come già evidenziato nella relazione di stima depositata, non è congruente effettuare una stima per flussi di cassa capitalizzati.

CONCLUSIONE STIMA

Potendo prendere in considerazione per la stima il solo valore del metodo del Costo di Costruzione pari a € 2743000,00 restano da considerare le questioni al contorno che di seguito si sintetizzano.

Verificate le odierne condizioni di conservazione, manutenzione dell'immobile e constatato il fisiologico intrinseco deperimento nel tempo, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica, e considerato altresì, il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare, per i settori non residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), le ampie dimensioni dell'immobile, la capacità ricettiva in concorrenza con le strutture vicine, che ne determina una maggiore difficoltà di collocazione nel mercato delle compravendite, il fatto che la ristorazione non sia più competitiva per l'offerta di cerimonie di matrimonio e in ultimo, l'ubicazione che per quanto ottimale è in diretta concorrenza con strutture meglio attrezzate per il medesimo servizio offerto, la sottoscritta ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in **€ 2743000,00.**

Tale valutazione non tiene conto però dell'urgenza della vendita e della necessità di un pronto realizzo.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale del 10% ottenendo pertanto il seguente risultato:

- valore di pronto realizzo del bene: **€ 2.468.700,00**

(duemilioni quattrocentosessantottoseicento/00)

A cui andranno sottratte le spese per la pratica edilizia in sanatoria pari al totale di € 2000,00. PERTANTO IL VALORE DI STIMA FINALE sarà pari a € 2466700,00 (duemilioni quattrocentosessantasei settecento/00).

3. OSSERVAZIONE B)

Omessa specificazione dello stato di occupazione dell'immobile e dell'eventuale canone di locazione.

Attualmente l'immobile identificato come albergo e riportato al NCE del Comune di Polla (SA) al Foglio 12 Particella 562 Categoria D/2, risulta occupato dalla società OMISSIS Srl, con sede in Sala Consilina (Sa) via S. Maria della Misericordia, C.F. XXXXXXXXXX, la quale ha stipulato con il custode giudiziario della procedura, il dott. Tommaso Nigro, un contratto di locazione il 30.11.2022, per la durata di dodici mesi dall'1.12.2022 al 30.11.2023, con il canone annuo di € 14400,00, con corresponsione mensile anticipata di € 1200,00.

Il tutto è stato eseguito su giusto provvedimento del GE dott. Aniello Maria De Piano, reso in data 19.10.2022, trattandosi di occupazione temporanea autorizzata all'interno della procedura esecutiva, risulta non opponibile ai terzi.

Ad oggi il contratto di locazione risulta scaduto.

Inoltre, il custode ha fatto presente in relazione, che la società occupante ha regolarmente onorato il pagamento dei canoni fino a luglio 2023, rendendosi morosa per il restante periodo.

4. OSSERVAZIONE C)

Omessa determinazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie.

Per la sanatoria delle difformità interne riscontrate, sarà necessario la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 1 e del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €1500,00 (IVA e Cassa esclusi) di spese tecniche e €500,00 per l'oblazione della SCIA in sanatoria.

5. OSSERVAZIONE E)

Richiesta alla rideterminazione canone di locazione

Per la rideterminazione del canone di locazione si potrebbe prendere in considerazione il valore di mercato per poter applicare all'inverso la formula del metodo reddituale.

$$V = R/i$$

dove:

- V valore del bene da stimare
- R reddito costante
- i saggio di capitalizzazione

Conosciamo il Valore del bene in quanto già calcolato paria €2466700,00

$$R=i \times V$$

$$R=0,039 \times 2466700=€96201,3$$

Pertanto il canone di locazione da corrispondere in un anno, dovrebbe essere, arrotondando opportunamente il valore per difetto, pari a € 96000,00 l'anno, con un canone mensile pari a € 8000,00.

Tale valore potrebbe risultare congruo in base al valore dell'immobile ma assolutamente incongruo in base al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 con un risultato d'esercizio pari a € 17.146,00, mentre per il 2022 era pari a € 1765,00. (vedi allegato).

Per il canone di locazione si ritiene opportuno consigliare di confermare l'attuale canone di locazione stabilito a € 14400,00 annui.

ALLEGATI

- 1) Bilancio di esercizio 2023;
- 2) Contratto di Locazione 2022-2023.

Tanto la sottoscritta ha redatto in ottemperanza all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Trecchina, 12.09.2024

il CTU

Arch. Maria Antonietta Roselli

