



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 616/2022 del R.G.E.

promossa da



SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

rappresentata da DOVALUE S.p.A. Partita IVA 02659940239 nq mandataria



INTEGRAZIONE PERITALE ESPERTO



Premessa

In data 8 febbraio 2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Bianca Ferramosca, a scioglimento della riserva assunta nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, in relazione alla misura del canone di locazione avente per oggetto il compendio pignorato ed alla sua adeguatezza ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2923, c. 3 del C.C., richiedeva al sottoscritto Esperto, un'integrazione all'elaborato peritale depositato, nella quale fosse chiaramente esplicitato, che il congruo canone locativo indicato in perizia, fosse inerente a **valori riferibili alla data del pignoramento**.

Si chiedeva inoltre di pervenire alla determinazione del canone, con **diversi criteri valutativi** e limitatamente al criterio reddituale, di tenere in **debito conto anche i costi di gestione sostenuti**, ovvero di determinare se il canone indicato nel contratto in essere, fosse in grado o meno di assicurare **un'adeguata redditività all'aggiudicatario**. Il sottoscritto Esperto pertanto, recepite le istanze del G.E. illustra quanto segue.

Calcolo del massimo canone congruo, per il quale il contratto in essere sia opponibile

Il c. 3 dell'art. 2923 C.C., in merito alla opponibilità del contratto di locazione, per beni oggetto di espropriazione, così dispone *"l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, qualora il prezzo convenuto sia inferiore ad un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*.

Pertanto, noto il canone pattuito con il contratto in essere, si determinerà a seguire il conseguente massimo canone congruo, per il quale il contratto stesso risulti opponibile.

All'articolo 4 del contratto in oggetto (Allegato 1), in merito all'aggiornamento del canone, è così espresso: *"Il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari al 75% della variazione Istat"*.

Avendo il contratto, decorrenza dal 18.02.2019, ne consegue che alla data di trascrizione del pignoramento 31.05.2022, l'importo del canone pattuito, doveva intendersi sottoposto a 3 rivalutazioni annuali, con ultimo aggiornamento calcolato a febbraio 2022.

Da fonte Istat, ricaviamo che la variazione percentuale dei prezzi, nell'arco temporale sopra definito è stata del 6,40% e pertanto il canone di locazione annuo, alla data del pignoramento, doveva contrattualmente intendersi pari a:

$30.000,00$ (canone originario) + $30.000,00 \times 0,064 \times 0,75$ (rivalutazione) = $31.440,00$ € annui

Come previsto dal c. 3 della norma citata, per poter essere opponibile alla procedura, detto importo del canone, calcolato alla data del pignoramento, non deve risultare inferiore alla quota dei $\frac{2}{3}$ del giusto canone determinabile alla medesima data, che non potrà quindi eccedere l'importo $(31.440,00 \times 3)/2 = 47.160,00$ € annui (3.930,00 € mese).

Qualora il valore del giusto canone, come di seguito determinato, dovesse risultare superiore alla cifra sopra indicata, calcolata sulla base degli importi e delle clausole



contrattuali e secondo le previsioni di legge, il contratto di locazione in oggetto, si dovrà intendere non opponibile alla procedura.

Calcolo del giusto canone, per attualizzazione del precedente contratto

Il c. 3 dell'art. 2923 C.C., prevede che l'importo del giusto canone, possa essere determinato a partire dai valori espressi in precedenti contratti di locazione *"l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, qualora il prezzo convenuto sia inferiore ad un terzo... a quello risultante da precedenti locazioni"*.

Per poter esercitare la propria attività, la ***** al pari della precedente società di gestione, la ***** ha dovuto volturare a proprio nome, i titoli abilitativi della struttura alberghiera, incluso il Certificato di Prevenzione Incendi, rilasciato per l'albergo in oggetto dal Comando Provinciale Tuscolano 2 del Vigili del Fuoco (pagina 1, Allegato 2).

Il Comando Provinciale secondo prassi, richiede alle società istanti, propedeuticamente alla voltura dei titoli (CPI), copia della documentazione attestante la titolarità alla presentazione delle domande, ovvero copia dei contratti di locazione con cui sia documentato, il subentro nella gestione. La ***** che ha gestito il complesso dal 2006 sino al 2018 (pagina 2 e 3 dell'Allegato 2), ha conseguentemente depositato allo scopo, presso il Comando Provinciale, il proprio contratto locativo, l'ultimo precedente a quello oggetto di analisi, che estratto in copia dall'Esperto viene fornito con l'Allegato 2 (pagine da 4 a 9).

Il documento, attestato come conforme all'originale ai sensi del D.P.R. 445/2000 (pagina 4, Allegato 2), è sottoscritto unicamente dal signor ***** , che vi compare nella duplice veste di Amministratore Unico della società locatrice ed eseguita, ***** e quale legale rappresentante della società locataria *****

Dalla lettura del documento ricaviamo che l'importo del canone di locazione, stabilito all'articolo 3 era quantificato in complessivi **260.000,00 € annui**, da corrispondersi in 12 rate uguali, di importo pari a **21.666,00 € mensili**.

Si provvederà quindi, come richiesto, ad aggiornare detto importo, alla data del pignoramento ovvero all'anno 2022, applicando l'incremento Istat previsto dal contratto (nella misura del 75% dell'incremento dei prezzi), salvo poi ridurre il valore così ottenuto con un coefficiente negativo, derivante dalla maggior vetustà del bene.

Da fonte Istat, ricaviamo che la variazione percentuale dei prezzi, nell'arco temporale che va dall'ottobre 2006 al maggio 2022 è stata del 26,90 %, mentre il congruo coefficiente di deprezzamento per il medesimo periodo (nel quale il bene passa da una vetustà di 17 ad una di 33 anni), è stimabile al 9,5% $[(0,84-0,76)/0,84]$ come da tabella costituente l'Allegato 15a della perizia già depositata.

Pertanto il congruo canone di locazione, desumibile dal precedente contratto di locazione (come previsto dall'art. 2923 C.C.), aggiornato alla data del pignoramento, sarà pari a:

[260.000,00 (canone originario) + 260.000,00x0,26x0,75 (maggiorazione Istat)] x 0,905 (vetustà) = 281.183,50 € annui.

Volendo in via cautelativa (comprimendo quindi l'importo del canone), non applicare il coefficiente Istat, ma solo la decurtazione per vetustà, detto canone sarà rideterminato in **235.300,00 € annui**, cifra comunque eccedente l'importo massimo determinato, per il quale il contratto in essere possa qualificarsi come opponibile.

Criteri di applicabilità e calcolo del canone con metodo sintetico comparativo (OMI)

Come argomentato in perizia, la categoria catastale del bene in esecuzione, è inclusa tra quelle a "Destinazione Speciale", termine con cui si individuano un gruppo di destinazioni d'uso, che per le loro caratteristiche esulano dall'ordinario, quali Alberghi (D/2), Opifici (D/1), Case di Cura ed Ospedali (D/4). Trattasi di beni, fortemente minoritari nel panorama immobiliare urbano, per i quali non si sono rilevate un numero di locazioni o compravendite tali, da poter consentire ai principali borsini immobiliari, quali l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate) o il BIR (edito dalla Borsa Immobiliare di Roma) di acquisire e quindi pubblicare, dati economici, relativi al valore di mercato o al canone di locazione applicabile agli stessi (ad eccezione di pochissime zone urbane). Non è possibile pertanto, per la stima del giusto canone da attribuire al cespite, utilizzare il criterio sintetico comparativo diretto, a partire da dati specifici degli alberghi.

Volendo comunque assumere da un borsino immobiliare, come richiesto dal G.E., un'indicazione, sul giusto canone di locazione attribuibile al cespite, si sono estratte le pubblicazioni relative al I semestre 2022 (data del pignoramento) edite dall'OMI, per l'area urbana ove insiste il bene (E140 via di Torrenova), relative alle altre categorie immobiliari presenti nella zona (Allegato 3).

Dal punto di vista costruttivo e impiantistico, come meglio dettagliato al punto 'Stima' della perizia depositata, la tipologia di beni che maggiormente è approssimabile all'albergo, sono le residenze.

Si specifica che per le poche zone urbane, per le quali l'OMI, fornisce dati economici sia in merito alle strutture ricettive che alle abitazioni, quelli relativi alle abitazioni, sono sempre in valore assoluto minori, di quelli espressi per gli alberghi, siano essi relativi al prezzo unitario, che al canone unitario.

Verrà pertanto eseguita un'approssimazione per difetto, poiché la redditività per mq di una struttura turistico ricettiva, è certamente superiore a quella di una residenza situata nella medesima zona urbana. Tra i dati forniti per le residenze, in un'ottica oltremodo cautelativa, quello utilizzato per la determinazione del congruo canone, verrà assunto come coincidente con il valore medio indicato per le abitazioni di minor qualità (abitazioni di tipo economico). Come riportato a pagina 1 dell'Allegato 3, al maggio del 2022, il canone unitario medio mensile, per un'abitazione economica, posta nella medesima zona ove è posto il bene da valutare era pari a $(6,8+9,8)/2$, ovvero 8,30 €/mq x mese.



Come riportato alla voce consistenza della perizia, il cespite in esecuzione possiede una superficie commerciale equiparata alla residenza (avendo applicato i giusti coefficienti di riduzione a tutte le superfici non abitative), pari a 2.126,78 mq.

Ne consegue che in base al Borsino OMI, valutando il bene in modo cautelativo e con i dati economici riferiti al I semestre del 2022, il giusto canone di locazione per il bene in oggetto non potrà essere inferiore a:

$2.126,78 \times 8,3 \times 12 = \mathbf{211.827,29 \text{ € annui}}$, cifra eccedente l'importo massimo determinato, per il quale il contratto vigente possa qualificarsi come opponibile alla procedura.

Considerazioni in merito, alla stima del congruo canone con criterio reddituale

Le strutture alberghiere, appartengono ad una categoria di immobili, che nei confronti della proprietà si configurano come beni strumentali, ovvero finalizzati alla produzione di reddito e non al soddisfacimento diretto di un bisogno. Il loro valore nel mercato delle locazioni, è direttamente proporzionale alla redditività che gli stessi sono in grado di generare a favore dell'ipotetico gestore, che in quota parte, per mezzo del canone, dovrà tornare alla proprietà immobiliare, quale giusta remunerazione del capitale investito.

La scienza economica insegna, che nel determinare il giusto canone di qualsiasi immobile strumentale, non si dovrà fare riferimento ai dati economici reali, di una specifica gestione, ma valutare le potenzialità produttive intrinseche all'immobile, come riferibili ad una gestione ordinaria. Il canone infatti, dovrà determinarsi solo in base alle caratteristiche oggettive del bene, ovvero in base alla sua redditività ordinaria (Imprenditore Ordinario) e non con riferimento ad una specifica gestione, il cui fatturato potrebbe eccedere la norma (se gestito da imprenditore di spiccate capacità) o al contrario risultarne depresso (se gestito da un imprenditore di scarse capacità), poiché la valutazione va limitata la bene e non anche all'azienda che lo gestisce.

In tal senso la stima reddituale illustrata nella perizia, risponde ai dettami della scienza peritale e non si palesa affatto, priva di riferimenti oggettivi.

I dati della consistenza dell'albergo, ovvero il numero e la tipologia delle camere inserite nel calcolo, sono quelli reali della struttura, mentre i dati economici utilizzati, ovvero il prezzo medio a camera ed il tasso di occupazione, sono stati acquisiti come indicati dalle pubblicazioni specialistiche di settore, riferite all'anno 2022.

Il fatturato stimato in perizia pertanto, non è quello massimo ipotizzabile, ma quello prevedibile da una gestione ordinaria del bene. Dai bilanci della *****

***** . ricaviamo infatti, che il fatturato dalla stessa prodotto nel 2022 (vedi stralcio in Allegato 4), è stato di oltre 400.000,00 € maggiore di quello computato in perizia.

Il metodo seguito in perizia per la determinazione del congruo canone, come quota percentuale del fatturato ordinario prevedibile per il bene, trova la sua giustificazione, nella consolidata prassi seguita dagli operatori economici che agiscono nel settore alberghiero.



Determinare il canone di locazione, parametrando lo stesso al guadagno della società di gestione (ovvero al fatturato detratte tutte le spese di gestione), appare economicamente non corretto, poiché si pongono in relazione due grandezze economiche differenti.

Il canone lordo di locazione infatti, non costituisce il guadagno della società proprietaria dell'immobile, ma una voce del suo fatturato, che può pertanto essere correttamente correlato, solo con l'analoga voce economica, dell'ordinaria società conduttrice, ovvero con il fatturato della stessa.

In ossequio alla specifica richiesta, si provvederà a stimare il congruo canone del cespite, tenendo conto di **tutte le spese di esercizio** sostenute nel 2022 dalla società conduttrice dell'albergo. A partire dall'utile (fatturato detratte tutte le spese di gestione, come elencate nell'Allegato 4) dichiarato nel bilancio dell'esercizio del 2022, dalla società di gestione, si determinerà in virtù del medesimo rapporto percentuale già utilizzato nella stima reddituale presente in perizia, il corrispondente giusto utile spettante alla Proprietà del bene. Quindi, sommando all'importo così determinato, le pertinenti voci di spesa riconducibili alla Proprietà, si perverrà al fatturato minimo necessario per produrre il giusto utile suddetto, ovvero si determinerà il congruo canone di locazione.

Dal bilancio del 2022 ricaviamo che la ***** ha avuto, nell'anno 2022 un utile netto di gestione (fatturato meno **tutte le spese sostenute**, compresi interessi e oneri finanziari) di **469.934,00 €**.

Volendo mantenere la medesima percentuale (20%), già assunta per la stima da redditività, eseguita sulla base del fatturato, si può determinare il giusto guadagno della Proprietà Immobiliare in complessivi:

$469.934,00 \times 0,20 = \mathbf{93.986,80 \text{ €}}$ (dato già sufficiente ad escludere la congruità del canone pattuito nel contratto in oggetto).

Le principali voci di spesa della Proprietà Immobiliare, possono essere così riassunte:

Interessi sul capitale; Imposte sulla Proprietà, Accantonamenti (per opere di manutenzione straordinaria); Spese Assicurative; Spese Condominiali; Spese generali di Gestione.

Ci limiteremo in questa sede ad analizzare, le prime due in elenco, più consistenti per valore assoluto degli importi.

Imposte sulla proprietà: IMU - Imposta Municipale Unica - Bene nel Comune di Roma

Rendita cat.le albergo D/2=33.843,400 €; Rivalutazione 5%; Rendita rivalutata 35.535,57 €

Imponibile D/2 = 2.309.812,05 €; Aliquota 10,60 per mille; Imposta **24.484,00 €**

Rendita catastale depositi C/2=134,95 €; Rivalutazione 5%: Rendita rivalutata 141,70 €

Imponibile C/2 = 22.671,60 € ; Aliquota 11,40 per mille; Imposta **258,00 €**

Interessi sul capitale immobiliare:

Dalla documentazione in atti, si rileva che la società debitrice ha acquistato il cespite in esecuzione, facendo ricorso al credito per un importo pari a circa il 95% del valore



dell'immobile, ovvero per una somma complessiva di 3.100.000,00 € (Allegato 5, stralcio contratto di mutuo).

Dovendo valutare se il contratto in oggetto *assicuri o meno un'adeguata redditività all'aggiudicatario*, si stimerà in via cautelativa che lo stesso, faccia ricorso al credito per una quota minore del valore di stima del bene, pari all'80% della voce di stima indicata in perizia, ovvero per 2.733.280,00 €.

Le ulteriori condizioni del credito saranno assunte in modo ordinario, come già a suo tempo assunte ***** (vedi Allegato 5), ovvero con tasso di interesse di due punti percentuali maggiore del tasso semestrale medio Euribor, con riferimento all'anno 2022.

Tasso Euribor Semestrale medio 2022 0.682%

Tasso interesse bancario 2,682 %

Capitale finanziato 2.733.280,00 €

Ne consegue che nel primo anno di titolarità sul bene, il teorico aggiudicatario, dovrebbe rifondere all'ente erogante per il mutuo ottenuto, l'importo di **73.306,57 €** a solo titolo di interesse sul capitale ricevuto (al netto quindi della quota capitale della rata).

Ne consegue che per avere un utile che sia almeno 1/5 dell'**utile di gestione** della società locataria, nel contratto di locazione dell'albergo, il canone pattuito dovrebbe essere almeno pari a:

$93.986,80 + 24.484,00 + 258,00 + 73.306,57 =$ **192.035,37 € annui**, cifra eccedente l'importo massimo determinato, per il quale il contratto vigente possa qualificarsi come opponibile alla procedura.

Per inciso nell'ipotesi di piano di ammortamento ventennale con rata costante della somma erogata (cosiddetto alla francese), l'eventuale aggiudicatario con l'utile sopra teorizzato di 93.986,80 €, non riuscirebbe a coprire la quota capitale della prima rata annuale, per onorare la quale dovrebbe fare ricorso ad ulteriori risorse private.

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, come richiesto dal G.E., il sottoscritto Esperto, ritiene che il canone contrattualmente pattuito, ricalcolato alla data del pignoramento, **non sia in grado di assicurare un'adeguata redditività** al soggetto aggiudicatario.

Stante la durata residua di tre anni, del contratto sottoscritto nonché per gli importi nello stesso indicati, qualora la locazione in oggetto dovesse essere giudicata opponibile alla procedura, si ritiene di dover ridurre il valore del cespite in esecuzione già indicato in perizia, sia per la minor redditività iniziale del bene che per la sua non immediata disponibilità, di un importo pari ad € 600.000,00, rideterminando il valore finale di stima in 2.816.600,00 €.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 05/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Santis Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Contratto di locazione in essere tra ***** - 11
- ✓ N° 1 Dichiarazione di voltura al Comando Provinciale VV.FF e Contratto di locazione precedente tra ***** - 21
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI - 31
- ✓ N° 1 Bilancio di esercizio al 31.12.2022 di ***** 41
- ✓ N° 1 Contratto di mutuo rep. 7218 racc 3558 del 16.07.2002 Notaio C. Andretta - 51
- ✓ N° 1 Perizia integrativa versione privacy - 61

ASTE
GIUDIZIARIE®

