

Lorenzo Parri  
Geometra

Empoli - Via F. Busoni, 16

Tel/fax 0571.79002

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Parri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 4893/14 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, in data 02 ottobre 2014 veniva nominato C.T.U. dal Giudice della Esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto e prestava giuramento per l'affidamento dell'incarico in data 09 ottobre 2014.

In tale data era richiesto al sottoscritto C.T.U. di rispondere sostanzialmente ai seguenti quesiti :

**Provveda il C.T.U. a :**

1. *Riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
2. *Fornire una sommaria descrizione dell'immobile e verificarne lo stato dei luoghi presumibilmente mutato nella sua operatività ed eventualmente produrre copia di adeguato titolo/i abilitativo/i;*
3. *Indicare il valore di mercato dell'immobile nel suo stato attuale utilizzando un criterio di stima consono alla natura dei beni pignorati*
4. *Indicare il prezzo a base d'asta.*

Prossima Udiienza 15 febbraio 2015

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, successivamente alla lettura della documentazione agli atti fissava, dandone comunicazione, a mezzo Pec o tramite raccomandata A/R, alla Società Debitrice, alla Società Condutrice, al Creditore procedente, ai Creditori Interventuti, al Delegato alla Vendita, alla Curatela Fallimentare, la data per il sopraluogo all'immobile stabilita per il giorno di mercoledì 18 Novembre 2014 alle ore 11,00.

Il sopraluogo è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del Signor ....., dipendente, come da egli stesso dichiarato, della ....., Società affittuaria e condutrice dell'attività.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Venivano eseguite indagini e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, al Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica/Edilizia e Ufficio SUAP.

Dal sopralluogo effettuato e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, è emerso quanto segue circa i quesiti posti dalla Signor G.E.

### **1) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di pignoramento è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio di mappa 32

Particella 482 sub 15 con unita la particella 560 sub 54, zc. 3, cat. D/2, R.C. € 39.600,00, VIA DON LORENZO PEROSI n. 40 piano: T-1, intestato alla ..... con sede in [REDACTED]

I dati catastali dell'immobile in oggetto risultano corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore di .....

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ..... che lo conduce in forza di contratto di "Affitto di Azienda Commerciale" stipulato fra la ..... e la ..... autentificato nelle firme dal Notaio ..... di Pistoia il 12/01/2011 Rep. n. 209.801, Racc. 43.997, Registrato a Pistoia lo 11/02/2011 al n. 970.

Il contratto specifica che nell'azienda è compreso anche l'immobile dove l'attività viene esercitata pertanto, essendo stato stipulato il contratto il 12/01/2011 e cioè in data successiva alla Trascrizione del pignoramento effettuata in data 19/03/2010 Reg. Gen. n. 9989, Reg. Part. n. 6210, tale titolo, sotto il profilo fondiario, non è da ritenersi valido e opponibile ai terzi.

Per completezza si precisa che la ..... è stata dichiarata fallita con Sentenza del Tribunale di Firenze Rep. n. 45/2012 del 14/03/2012 Trascritta a Firenze il 22/05/2012 Reg. Gen. n. 15465, Reg. Part. n. 11231.

Il contratto di affitto è stato gentilmente fornito allo scrivente, a mezzo mail, dal curatore fallimentare.

La ..... risulta essere autorizzata a condurre l'immobile e a continuare l'attività di struttura recettiva in essa esercitata dalla Ordinanza emessa dalla Seconda Sezione Civile dal Tribunale Ordinario di Firenze N. R.G. 2012/8287 del 12/07/2012, nella quale in sostanza si sottopone a sequestro giudiziario l'Azienda e contemporaneamente la si nomina Custode autorizzandola alla gestione temporanea dell'azienda stessa.

Si precisa, infine, che tale documento è stato cortesemente fornito, a mezzo mail, dal ..... interrogato dallo scrivente in merito a quale fosse la nomina giudiziale che consentiva alla Società di occupare l'immobile.

## **2) DESCRIZIONE-VERIFICA STATO DEI LUOGHI-REGOLARITA' URBANISTICA**

Il bene oggetto di pignoramento, come meglio specificato di seguito, consiste in una unità immobiliare ad uso alberghiero, articolata su due piani, facente parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua sviluppato perpendicolarmente alla Via F. Baracca; la Via Don Lorenzo Perosi, infatti, si presenta come una strada privata ellittica adiacente al fabbricato e pertanto anch'essa perpendicolare alla Via F. Baracca, con sbarra di ingresso in entrata ed in uscita.

La zona di ubicazione, intensamente urbanizzata, risulta dotata di tutti i principali servizi, ben servita, ben collegata al centro cittadino e prossima sia all'aeroporto e sia all'importante snodo autostradale di Firenze Nord e pertanto indicata per una struttura alberghiera.

Il fabbricato di cui la porzione in causa fa parte è un tipico e lineare edificio di edilizia "intensiva" risalente agli anni sessanta del secolo scorso, con struttura di c.a., facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite, infissi lignei con avvolgibili.

Lo stato di manutenzione complessivo risulta discreto.

L'unità immobiliare in oggetto dotata di ingresso esclusivo distinto dal n. 39 di Via Don Lorenzo Perosi è composta, al piano terreno da, hall di ingresso, ripostiglio, spogliatoio oltre servizi e accessori e al piano primo da ventisei camere, dodici con terrazza, di cui ventiquattro doppie e due singole, tutte dotate di servizio autonomo con rivestimenti di ceramica e quattro elementi.

I collegamenti verticali fra i due livelli dell'unità immobiliare risultano garantiti da un pozzo scala interno esclusivo con relativo ascensore (precisamente un elevatore).

L'uscita di sicurezza al piano primo consiste in un portone con maniglioni antipánico prospettante la scala condominiale interna al fabbricato. Tale uscita è posta sul lato sinistro della struttura per chi sbarca al pianerottolo del piano primo della struttura stessa.

Le camere, 24 doppie e 2 singole, presentano pavimenti di moquettes, pareti intonacate e tinteggiate, impianti televisivo e di climatizzazione con comando autonomo.

Le camere risultano di buon livello.

La struttura è dotata di impianto telefonico con centralino interno, impianto di allarme, impianto antincendio con segnalatori a soffitto.

L'impianto termico della struttura risulta essere quello centralizzato condominiale.

L'unità immobiliare, facente parte di due condomini compresi nel medesimo complesso edilizio, è nella disponibilità d'uso di massimo 7 posti auto, non garantiti, disposti a pettine in fregio alla Via Perosi, in altre parole può utilizzarne fino ad un massimo di 7 pur non avendone un minimo garantito.

Non è stato possibile allo scrivente verificare da che punto di vista sia legittimato e regimato tale uso che è stato riferito dal .....

Lo scrivente ritiene di sottolineare che la struttura alberghiera attualmente coincide con l'unità immobiliare pignorata, infatti è stata ripristinata la parete divisoria che divide l'attuale hall al piano

terreno da quelli che erano gli ambienti destinati agli usi collettivi, già descritti nella precedente perizia agli atti e facenti parte di altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Infatti a seguito del rilascio della suddetta porzione da parte della ..... la sala colazioni e la saletta polivalente, facenti parte appunto di altra unità immobiliare, non risultano più in uso alla struttura alberghiera.

A tal proposito risulta doveroso precisare che l'albergo, pur continuando ad esercitare con la qualifica di 4 stelle relativa alla struttura precedente nella sua interezza, non risulta più in grado, per mere caratteristiche tecniche ed organizzative di soddisfare i requisiti relativi a tale categoria infatti e ad esempio, se non risultano presenti i locali precedentemente definiti "collettivi", adeguatamente dimensionati ed un facchino a disposizione in tutto l'arco delle 24 ore (quest'ultime notazioni mi sono state riferite dal ..... e confermate sostanzialmente, in modo verbale, durante l'accesso agli Atti eseguito al SUAP) la struttura da un livello 4 stelle degrada ad un livello decisamente inferiore.

In teoria sarebbe ipotizzabile la realizzazione al piano primo di una saletta colazioni così da raggiungere un livello di categoria che, prescindendo dalle stelle, possa garantire il servizio usuale alla clientela frequentatrice della struttura che comunque continua e continuerebbe ad utilizzare camere di livello superiore.

Conseguentemente a quanto sopra esposto i prezzi attualmente praticati non sono quelli relativi ad una struttura 4 stelle ma risultano paragonabili a strutture di livello inferiore.

La superficie complessiva coperta è mq 700 circa (mq 650 circa al piano primo e mq 50 circa al piano terreno) oltre mq 125 circa di terrazze.

L'immobile è stato costruito in forza della L.E. n° 1686/64 con relativa Abitabilità n° 129 del 26/06/1967.

Successivamente il bene è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- C.E. n° 174/83 rilasciata per la realizzazione di due servizi igienici;
- C.E. in Sanatoria n° 23028/S del 24/04/2007 rilasciata per ampliamento, modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad unità turistico recettiva;
- D.I.A. prot. n° 2767 del 29/06/1999 presentata per la realizzazione dell'uscita di sicurezza sul pianerottolo condominiale;
- D.I.A. prot. n° 3502 del 06/07/2001 e successive D.I.A. a Variante del 13/11/2001 e del 14/05/2002.
- In data 27/06/2002 è stata presentata Attestazione di Abitabilità n° 25048.

Per quanto sopra esposto l'immobile risulta sostanzialmente conforme alla L. 47/85 e s.m.i., pertanto liberamente commerciabile ai sensi della predetta legge, infatti, anche se la ricostruzione della parete divisoria fra le due unità immobiliari precedentemente accorpate non fosse da

considerarsi ricompresa nell'ultima Istanza presentata al SUAP di cui meglio nel proseguito, la detta opera potrebbe presumibilmente essere facilmente sanata.

La planimetria catastale pur non essendo stata aggiornata a seguito delle modifiche edilizie intervenute (ricostruzione parete divisoria) risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'attività svolta nell'unità immobiliare risulta compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In riferimento all'attività esercitata all'interno dell'immobile di seguito si segnalano le Istanze rintracciate al SUAP del Comune di Firenze:

- Presentazione dell'anno 1973, inserimento storico;
- Presentazione dell'anno 2002, contenente l'Agibilità dei locali;
- Presentazione dell'anno 2005, contenente l'autocertificazione della categoria 4 stelle;
- Presentazione dell'anno 2006, contenente parere positivo di conformità antincendio;
- Presentazione dell'anno 2007, contenente la conformazione dell'Hotel ..... comprendente anche la porzione precedentemente condotta in locazione;
- Presentazione dell'anno 2009, contenente la nomina come gestore del Signor .....
- Presentazione dell'anno 2011, contenente il subentro della ..... e la nomina a rappresentante del Signor .....
- Presentazione dell'anno 2012, contenente la \_variazione del soggetto gestore della somministrazione;
- Presentazione dell'anno 2013, contenente la S.C.I.A. Antincendio relativa all'attuale conformazione che non comprende la porzione precedentemente condotta in locazione.

In riferimento a quest'ultima presentazione, dove si rappresenta il bene nell'attuale conformazione cioè con la parete ricostruita, si precisa che i VVFF, salvo ulteriori controlli, considerano valida la autorizzazione per cinque anni.

### **3) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Per maggiore chiarezza si ritiene di elencare in modo puntuale l'articolazione dello sviluppo metodologico seguito:

#### **A) Scopo della stima**

#### **B) Analisi di mercato e metodologia di stima adottata**

#### **C) Valutazione**

#### **D) Conclusioni**

#### **A) Scopo della stima**

Lo scopo della stima, come da quesito, è la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata da determinarsi all'attualità con un metodo consono alla natura dell'unità immobiliare stessa.

#### **B) Analisi di Mercato e metodologia di stima adottata**

Il mercato immobiliare vive attualmente una lunga fase di crisi le cui origini risultano essere molteplici e la cui trattazione esula dall'oggetto del presente elaborato.

A tal proposito risulta invece utile sottolineare, a parere dello scrivente, come la crisi del mercato immobiliare non abbia inciso solo sui prezzi ma anche e soprattutto sul dinamismo del mercato stesso. In altri termini quell'attore del mercato, che per varie esigenze sia costretto a monetizzare un immobile, non ha la certezza di poterlo fare in tempi brevi pertanto il così detto "rischio di illiquidità" è andato a limitare non poco gli investimenti nel mercato immobiliare.

Tale circostanza risulta riscontrabile dai dati sui volumi di compravendita prodotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate) infatti, analizzando in riferimento agli immobili extraresidenziali l'indice IMI (che esprime il quoziente fra il numero di compravendite e lo stock catastale disponibile in un comune cioè il numero delle u.i. catastali totali di quella tipologia) siamo passati da valori percentuali compresi fra il 2% ed il 3,25% (anni dal 2000 al 2003, precedenti la crisi) a valori di circa lo 1% o frazioni (anno 2013: 1,34, anno 2012: 1,24) e nello specifico, riferendosi alle sole strutture alberghiere, dal 3,13% dell'anno 2008 allo 0,36% dell'anno 2012.

Altresì l'andamento discendente del mercato immobiliare è riscontrabile anche dal calo dei valori di mercato ma, non esprimendo l'OMI parametri specifici per le strutture alberghiere o recettive, non risulta così facilmente verificabile all'interno delle serie storiche disponibili se non considerando i parametri delle unità commerciali in genere.

Per quanto sopra esposto e data la tipologia del bene in oggetto della quale sono scarsamente reperibili dati su compravendite di immobili simili, circostanza che non permette la raccolta di un numero significativo di dati comparabili tale da poter estrapolare un parametro unitario di

valutazione che consenta una stima diretta per comparazione (nell'anno 2008 le compravendite relative a strutture alberghiere registrate dall'OMI nel Comune di Firenze sono state 16, indice IMI 3,13, nell'anno 2013 8, indice IMI 1,41, nell'anno 2012 3, indice IMI 0,36), si è deciso di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato secondo l'approccio reddituale finanziario utilizzando il metodo indiretto del DCFA (Discontinued Cash Flow Analysis) che si basa principalmente sull'analisi dei flussi di cassa in un lasso di tempo pluriperiodale e sull'assunto che un bene, la cui tipologia si identifica con l'attività esercitata al suo interno, "vale quanto rende". Infatti, un'analisi del genere di quella proposta, permette di valutare in forma previsionale e riferendosi ad un significativo arco temporale, le principali voci di ricavo e di costo della gestione immobiliare (distinta e al contempo derivante dalla gestione alberghiera), tali voci consentono di determinare i "flussi di cassa" dell'investimento immobiliare che opportunamente sommati e attualizzati vanno a costituire, unitamente al presumibile valore di uscita dell'immobile, il valore di mercato al quale l'operatore ordinario è disponibile ad acquistare all'attualità il bene in una condizione di libera contrattazione.

In estrema sintesi vale la formula:

$$V = \sum_{t=0}^r \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_r$$

La metodologia sopradescritta si basa sulla prassi del settore in cui il canone di locazione risulta essere stabilito come percentuale sui ricavi. Tale percentuale generalmente si aggira sul 20% circa dei ricavi lordi annui, con la precisazione che la percentuale varia in maniera inversamente proporzionale alla grandezza della struttura.

Sulla base delle rilevazioni eseguite dallo scrivente tale percentuale risulta sostanzialmente confermata.

Infine è stata espressa una valutazione in merito alle potenzialità di trasformazione della struttura in quanto, sia pur trattandosi di una unità immobiliare a destinazione speciale che può definirsi in gergo tecnico "un bene immobile complesso", cioè un bene immobile identificabile in modo univoco con l'attività svolta al suo interno, circostanza che ha reso possibile l'applicazione del DCFA, l'unità immobiliare in oggetto fa comunque parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua e non costituisce pertanto un fabbricato autonomo.

### **C) Determinazione del valore di mercato**

Per maggiore chiarezza lo scrivente ha ritenuto di specificare di volta in volta come siano stati determinati gli elementi utili allo svolgimento del metodo valutativo premettendo che sono stati utilizzati ai fini della stima solo i dati rilevati da considerarsi attendibili, come ad esempio le spese

condominiali, sono stati altresì stimati, come prescrive la letteratura tecnica, i dati che per loro natura non possono essere considerati con estrema certezza veritieri, ad esempio i contratti di affitto che in ipotesi potrebbero avere il carattere della simulazione.

La determinazione del valore di mercato utilizzando il metodo del DCFA è come di seguito articolata:

- determinazione dell'orizzonte temporale di interesse;**
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione alberghiera;**
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;**
- determinazione delle spese operative annue dell'investimento;**
- determinazione del tasso di attualizzazione;**
- determinazione dei flussi di cassa attualizzati;**
- determinazione del valore finale di realizzo;**
- determinazione del valore di mercato dell'immobile e schema riepilogativo di calcolo.**

- determinazione dell'orizzonte temporale di interesse;**

Partendo dall'assunto che le locazioni di beni come quello in causa sono di lungo periodo vista la consistenza dell'investimento da prevedersi (a mero titolo semplificativo si sottolinea come il contratto di affitto stipulato fra la ..... e la ..... abbia la durata di anni 9 con decorrenza dal 12 gennaio 2011 e scadenza il 31 dicembre 2020), è stata ipotizzata la durata di otto anni con decorrenza dalle ore 00,00 del 1 gennaio 2015 alle ore 24,00 del 31 dicembre 2022.

- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione alberghiera;**

Secondo i dati estratti dallo studio elaborato dal centro studi turistici della Camera di Commercio di Firenze dal titolo "L'impatto economico del turismo in provincia di Firenze" anno 2013 che si basa su i dati dell'anno precedente, la percentuale di riempimento media delle strutture alberghiere di Firenze è di circa il 50%, dato aggregato. Il dato disarticolato parla di un incremento delle strutture a più alta qualificazione e di un dato attorno al 40% per le strutture sotto le tre stelle.

Nel nostro caso di specie la percentuale di occupazione assunta è del 70%.

Tale aumento, mediato con quello della CCIMM attraverso la consultazione di pubblicazioni cartacee rintracciabili sul web, trova giustificazione sia nel lieve trend turistico positivo che la città di Firenze attraversa specie per quanto riguarda i turisti stranieri, sia per la posizione in prossimità dell'aeroporto e dello snodo stradale di Firenze Nord e sia per la situazione ibrida in cui attualmente si presenta la struttura, con camere di livello superiore a quanto esprimibile in termini di servizi e quindi qualificazione, in estrema sintesi non si è propriamente di fronte né ad un 4 e né ad un albergo di categoria inferiore ma definita.

Inoltre è ipotizzabile che una gestione "ordinaria" ripristini il servizio di colazione che permetterebbe alla struttura di essere maggiormente competitiva indipendentemente dalla qualificazione ottenibile.

Ricordando che i prezzi possono essere stabiliti in libertà da ciascuna gestione alberghiera con l'unica prescrizione di indicare il prezzo massimo praticabile (indicazione che deve essere, se modificata, trasmessa precedentemente alla provincia in due specifiche finestre temporali che ricorrono nell'anno), il prezzo medio praticato a camera doppia per strutture classificate con 1/2/3 stelle può essere indicativamente stabilito fra un minimo di € 55,00 euro ad un massimo di € 120,00/150,00 oltre la tassa di soggiorno nella misura di €/stella 1, tassa che ovviamente ai presenti fini non viene conteggiata.

Tale dato è facilmente verificabile sul web.

Il fatto che l'Hotel ..... operi tuttora in regime di 4 stelle è una circostanza da non valutare a parere dello scrivente in quanto i prezzi attualmente praticati sono riconducibili a quanto sopra esposto e soprattutto perché l'u.i. da subastare, priva della porzione precedentemente locata e comprendente la sala colazioni e la sala pluriuso, risulta effettivamente mancante dei requisiti necessari per operare in tale regime.

Inoltre è stato rintracciato anche un annuncio relativo proprio all'Hotel ..... con prezzo di €/notte di € 79,00 per la notte fra il 15 e il 16 del mese di Gennaio 2015.

Per quanto sopra esposto ai fini della stima si ritiene di applicare un prezzo medio per camera di €/notte 100,00 in quanto il mese di Gennaio nelle date del 15 e del 16 non è alta stagione e sia perché il ripristino del servizio colazione è una potenzialità da tenere in debita considerazione.

Infine per comodità di calcolo vista la marginalità della loro incidenza le camere sono state considerate tutte doppie inoltre tale dato risulta compensato dal conteggio, eseguito nel rispetto della letteratura tecnica, che indica la durata dell'anno solare in 360 giorni quando, a Firenze, una struttura in attività regolare risulta aperta durante tutti i 365 giorni dell'anno.

Pertanto

Fatturato annuo lordo = € 100,00 x 360 (giorni per anno) x 70% x 26 = € 655.200,00

Al fatturato lordo sopra calcolato, da intendersi come fatturato lordo potenziale ottenuto in condizioni di ordinarietà, si ritiene di non apportare aggiunte in quanto la struttura, come attualmente conformata e coincidente con quanto pignorato, non permette altro tipo di introito potendo offrire solo il pernottamento e le potenzialità relative al ripristino del servizio colazioni sono già state precedentemente analizzate.

I ricavi lordi annui di gestione così calcolati andranno aggiornati annualmente della componente inflattiva.

Nello schema riepilogativo di calcolo il prezzo dell'anno 2015 risulta già indicizzato in relazione all'inflazione considerata lo 0,80%.

Si precisa che il tasso di inflazione è stato ripreso dal Supplemento Statistico Banca D'Italia del Settembre 2014.

***-determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;***

I ricavi annui dell'investimento immobiliare consistono nella percentuale di fatturato derivante dalla gestione alberghiera destinata al pagamento del canone di locazione sopra stimata nel 20%.

Pertanto

Ricavo lordo annuo 2015 = € 655.200,00 x 20% = € 131.040,00.

In riferimento alla % di fatturato da destinarsi al canone di locazione, oltre a quanto già esposto, si ritiene di riportare integralmente, per maggior conferma, quanto riportato nella nota 33, pag. 287 del manuale delle stime immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, Edizioni Franco Angeli 2011: "Per alberghi, essa può indicativamente oscillare fra il 15% e il 25%".

Nello schema riepilogativo di calcolo i prezzi direttamente derivanti dal ricavo lordo gestionale annuale risultano di volta in volta già indicizzati.

***-determinazione delle spese operative annue dell'investimento;***

Di seguito vengono elencate le principali voci di spesa al fine di calcolare i flussi di cassa netti.

IMU

L'importo dell'IMU, imposta calcolata attualmente in base alla rendita catastale (si ricorda che per gli immobili in categoria speciale D viene determinata per stima diretta) moltiplicata per il coefficiente di legge relativo alla categoria catastale dell'immobile e rivalutata come di legge, è una spesa costante che si ipotizza non possa aumentare sia perché il Comune di Firenze con un'aliquota dello 1,06% nel caso di specie rasenta il massimo ammissibile e sia perché la tassazione sugli immobili, già arrivata al limite sopportabile avrebbe effetti controproducenti.

Infine la paventata riforma catastale, pur prevista, è lontana dal realizzarsi e comunque, nel caso, produrrebbe effetti sulla tassazione successivamente all'arco temporale considerato ai fini della valutazione.

Pertanto

IMU = R.C. € 39.600,00 x 65 (moltiplicatore di legge) x 1,05 (rivalutazione) x 1,06% aliquota =  
= € 28.648,62

Nello schema riepilogativo di calcolo tale costo, per quanto esposto, non viene indicizzato.

Accantonamenti

Gli accantonamenti annui consistono, nella quota di ammortamento del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile da dividersi per gli n anni di utilizzazione dello stesso e nella quota da destinarsi alla manutenzione, quota che deve tenere in debita considerazione le necessità di una struttura alberghiera di presentarsi sempre in ordine sotto il profilo estetico e funzionale.

Gli accantonamenti risultano compresi, come vuole la letteratura estimativa, fra lo 1,00% il 3,00% del costo di ricostruzione a nuovo.

Ai fini del calcolo è stata assunta una percentuale pari al 2,00%

L'Ordine degli Architetti di Grosseto ha elaborato per l'anno 2014 un documento che stabilisce che per gli immobili recettivi il costo parametrico di costruzione a nuovo è di €/mc 570,00 pari ad €/mq 1.710,00 per le strutture alberghiere mentre l'Ordine degli Architetti di Firenze aveva stabilito a Gennaio 2012 un costo parametrico di €/mq 1.907,90.

Lo scrivente ritiene che, nel caso di specie, i costi determinati dai due Ordini, risultino sproporzionati, in quanto l'immobile in oggetto, compreso in un più ampio fabbricato condominiale, vede i propri costi di realizzazione, effettivamente più alti rispetto ad altra tipologia edilizia per tutta una serie di fattori, andare a spalmarsi marginalmente sulle altre unità immobiliari, basti pensare al tetto o alle fondazioni, valga per esempio una realtà estrapolata dal quotidiano come di seguito sintetizzata:

pagando a testa chi mangia di più spende marginalmente di meno.

Ai fini del calcolo viene assunto come costo di ricostruzione un costo parametrico di €/mq 1.200,00 assimilabile alla spesa da sostenersi per la realizzazione di un appartamento per civile abitazione.

Tale costo in funzione dei costi indiretti (oneri comunali, tecnici ed economici) è da aumentarsi complessivamente del 20,00%.

Pertanto

Costo di costruzione = €/mq 1.200,00 x 1,20 x 700 = € 1.008.000,00

I costi così calcolati andranno aggiornati annualmente della componente inflattiva.

Nello schema riepilogativo di calcolo il costo relativo all'anno 2015 risulta già indicizzato in relazione all'inflazione considerata lo 0,80%.

#### Spese di assicurazione

La letteratura tecnica e la prassi assicurativa indicano per questa componente di spesa una percentuale di circa lo 0,10% del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile.

Pertanto

Costo di assicurazione = € 1.008.000,00 x 0,10% = € 1.008,00

Il costo così calcolato andrà aggiornato annualmente della componente inflattiva.

Nello schema riepilogativo di calcolo tali costi direttamente derivanti dal costo di costruzione annuale risultano di volta in volta già indicizzati.

#### Spese di amministrazione

La prassi corrente quantifica le spese di amministrazione, identificabili con le spese di esazione dei canoni, della contabilità e per il costo dell'amministrazione, in un 2% dei ricavi da locazione dell'immobile e cioè del canone annuo, nel nostro caso di specie, lo scrivente ha preferito riferirsi

alle effettive spese condominiali, riferibili alla proprietà dell'immobile ed estrapolate dagli allegati della perizia agli atti.

Pertanto

Condominio Via Perosi n. 31 + Condominio Via Perosi n. 38 = €/mese 380,5 x 12 mesi =  
€ 4.566,00

Stante la circostanza che è in corso di cambiamento l'amministrazione del Condominio di Via Perosi n. 38 ai fini del calcolo si è ritenuto di utilizzare le distinte allegate alla perizia già agli atti.

Nello schema riepilogativo di calcolo tale dato relativo all'anno 2015 risulta già indicizzato in relazione all'inflazione considerata lo 0,80%.

Per completezza in allegato è presente l'estratto conto attuale relativo al Condominio di Via Don Lorenzo Perosi n. 31, per la circostanza sopra riportata non è stato possibile recuperare l'estratto conto relativo all'altro Condominio di cui l'unità immobiliare fa parte.

#### ***-determinazione del tasso di attualizzazione;***

La differenza fra il ricavo e la somma dei costi come sopra quantificati costituisce il flusso di cassa netto annuo dell'investimento immobiliare. Tale flusso va attualizzato al tempo  $t_0$  della stima tramite un apposito tasso detto tasso di attualizzazione.

Per l'individuazione del tasso di attualizzazione viene fatto ricorso in questa sede alla tecnica del "build up approach", largamente utilizzata in ambito economico-finanziario, che sostanzialmente determina tale tasso, andando a sommare, previa quantificazione, le due componenti che compongono il tasso stesso di attualizzazione e cioè:

-il rendimento di titoli privi di rischio (titoli di stato) con durata simile all'arco temporale preso in esame, nel caso di specie, riferendosi a quanto estraibile dal sito del Dipartimento del Ministero del Tesoro, che esprime un tasso medio di rendimento dei titoli di stato per l'anno 2013 del 2,08%, il rendimento preso in considerazione è pari al 2,00%;

-il premio di rischio che si articola:

- rischio di illiquidità;
- rischio di sistema, che nell'area euro è considerato nullo;
- rischio urbanistico;
- rischio specifico o di settore relativo quindi alla tipologia di immobile in relazione alla sua ubicazione.

Nel caso in esame il rischio di illiquidità, che la scolastica vorrebbe intono allo 1%, è stato assunto, visto il particolare momento del mercato, come pari allo 1,10%; il rischio di sistema nullo; il rischio urbanistico, visti solo gli eventuali adattamenti da effettuarsi per garantire il servizio di colazione che potrebbero prevedere un periodo di chiusura (l'immobile non è in corso di realizzazione), è stato assunto nello 0,10%; il rischio specifico relativo alle strutture alberghiere viene, sempre

nell'ambito della letteratura tecnica, generalmente quantificato nella misura del 2,00% e non vi è motivo a parere dello scrivente di incrementare tale tasso relativamente al bene in causa in quanto la struttura, essendo in essere da qualche decennio, ha dimostrato di sapersi adeguare a molteplici scenari economici.

Pertanto:

Tasso di attualizzazione  $K = 2,00\% + 1,10\% + 0,10\% + 2,00\% = 5,20\%$

***-determinazione dei flussi di cassa attualizzati;***

La determinazione dei flussi di cassa attualizzati si ottiene da normali formule di matematica finanziaria.

Per maggiore chiarezza:

$$\text{-Coefficiente di attualizzazione} = \frac{1}{(1 + K)^n}$$

***-determinazione del valore finale di realizzo;***

Il valore finale di realizzo o valore di uscita consiste nella capitalizzazione attraverso un determinato saggio di capitalizzazione finale, detto "going out cap rate", di tutti i flussi di cassa generati oltre l'ultimo anno dell'arco temporale preso a riferimento.

Tale tasso differisce dal tasso di attualizzazione in quanto deve essere depurato di tutti i fattori considerati nella crescita dei flussi, nel caso di specie i soli effetti inflattivi e aumentato di una quota definita "risk aut" o rischio di uscita che deve tenere in debita considerazione i rischi collegati alla futura vendita.

La letteratura tecnica assume generalmente tale valore in circa lo 1%, considerando, in questa sede, media la commerciabilità del bene, similmente viene assunta una percentuale pari allo 0,80% in quanto si ritiene di non aumentare di una quota superiore all'inflazione.

Pertanto Saggio di Capitalizzazione Finale  $r = 5,20\% - 0,80\% + 0,80\% = 5,20\%$

Si precisa che è da considerare in decurtazione dal valore finale una quota percentuale relativa ai costi di commercializzazione.

Tale quota, visto che questa si contrae con il crescere del valore dell'immobile, è stata quantificata in questa sede nel 2% onnicomprensivo.

Infine il valore ottenuto verrà attualizzato attraverso lo specifico coefficiente relativo all'anno successivo all'ultimo dell'arco temporale preso in esame.

***-determinazione del valore di mercato dell'immobile e schema riepilogativo di calcolo.***

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si utilizzeranno le formule di cui al punto 3B) e 3C) del presente elaborato che mettono in relazione i fattori come sopra determinati e il cui calcolo viene riassunto nel seguente schema riepilogativo:

COMPONENTI		ORIZZONTE TEMPORALE								
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (n+1)
N. Camere	N.	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Giorni apertura	GG	360	360	360	360	360	360	360	360	360
% occupazione	%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Tasso ISTAT inflazione	%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
Prezzo camera + inflazione	€	€ 100,80	€ 101,61	€ 102,42	€ 103,24	€ 104,06	€ 104,90	€ 105,74	€ 106,58	€ 107,43
<b>Totale fatturato lordo</b>	€	<b>€ 668.441,80</b>	<b>€ 665.725,15</b>	<b>€ 672.030,75</b>	<b>€ 678.419,34</b>	<b>€ 684.830,70</b>	<b>€ 691.283,34</b>	<b>€ 697.763,62</b>	<b>€ 704.285,89</b>	<b>€ 710.842,50</b>
Quota canone di fatt. lordo	%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>Ricavi lordi immobile</b>	€	<b>€ 132.088,32</b>	<b>€ 133.145,03</b>	<b>€ 134.210,29</b>	<b>€ 135.293,07</b>	<b>€ 136.366,19</b>	<b>€ 137.457,07</b>	<b>€ 138.566,72</b>	<b>€ 139.695,13</b>	<b>€ 140.842,50</b>
Costo di costruzione + infl.	€	€ 1.016.084,00	€ 1.024.192,51	€ 1.032.386,05	€ 1.040.645,14	€ 1.048.970,30	€ 1.057.362,06	€ 1.065.820,96	€ 1.074.347,53	€ 1.082.942,31
IMU	€	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62	€ 28.648,62
Accantonamenti	€	€ 20.321,28	€ 20.483,85	€ 20.647,72	€ 20.812,90	€ 20.979,41	€ 21.147,24	€ 21.316,42	€ 21.486,95	€ 21.658,85
Assicurazione	€	€ 1.016,06	€ 1.034,19	€ 1.052,39	€ 1.040,65	€ 1.048,97	€ 1.057,36	€ 1.065,82	€ 1.074,35	€ 1.082,94
Amministrazione	€	€ 4.602,53	€ 4.639,35	€ 4.676,47	€ 4.713,88	€ 4.751,59	€ 4.789,60	€ 4.827,92	€ 4.866,54	€ 4.905,47
<b>Totale spese</b>	€	<b>€ 34.588,48</b>	<b>€ 34.796,01</b>	<b>€ 35.003,19</b>	<b>€ 35.216,04</b>	<b>€ 35.428,58</b>	<b>€ 35.642,87</b>	<b>€ 35.858,79</b>	<b>€ 36.076,66</b>	<b>€ 36.295,88</b>
Reddito netto immobile	€	€ 77.499,83	€ 78.349,01	€ 79.204,99	€ 80.067,82	€ 80.937,56	€ 81.814,24	€ 82.697,95	€ 83.589,72	€ 84.486,62
Tempo	(m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Coefficiente Attualizzazione Tasso K 5,20%		0,9576	0,9016	0,8589	0,8165	0,7761	0,7377	0,7013	0,6666	0,6337
<b>Flussi di cassa attualizzati</b>	€	<b>€ 73.673,33</b>	<b>€ 70.796,17</b>	<b>€ 68.029,17</b>	<b>€ 65.375,39</b>	<b>€ 62.833,64</b>	<b>€ 60.399,47</b>	<b>€ 57.996,07</b>	<b>€ 55.720,24</b>	
Saggio di capitaliz. Finale r	€									5,20%
Valore finale o d'uscita	€									€ 1.674.742,00
Spese commercializzazione	€									€ 32.494,84
Valore finale netto	€									€ 1.592.247,16
<b>Valore finale netto attualizzato</b>	€									<b>€ 1.009.007,03</b>
<b>Sommatoria flussi di cassa attualizzati</b>	€									<b>€ 514.758,37</b>
<b>Valore di mercato</b>	€									<b>€ 1.523.765,39</b>

## D) Conclusioni

La ricerca del valore di mercato effettuata con il metodo sopraesposto consente al contempo sia di analizzare una molteplicità di aspetti economici e sia di sopperire all'endemica carenza di dati comparabili attendibili, questi ultimi risultano essere infatti alla base di tutte le stime che prevedano un approccio di tipo "mercantile" e cioè vadano a ricercare il valore di un bene attraverso i prezzi riscontrabili sul mercato, conseguentemente stabilendo un valore parametrico.

A tal proposito risulta da sottolineare come la letteratura tecnica definisca "dato certo" solo il prezzo effettivo di compravendita e imponga di ricercare il valore di mercato confrontando un numero significativo di comparabili che la pratica professionale vuole siano almeno tre, pertanto, ricordando come ad esempio nell'anno 2012 siano state soltanto tre le strutture alberghiere compravendute nel Comune di Firenze, di cui ovviamente sono sconosciuti identificazione e prezzo, è di facile intuizione come tale approccio sia impossibile da praticare nell'ambito in questione.

Nell'attuale fase di mercato infatti non è oltretutto possibile fare riferimento alle offerte estraibili dai borsini immobiliari o presenti presso gli operatori del mercato (peraltro sempre restii ad offrire informazioni su immobili di particolare prezzo data la riservatezza che generalmente chi vende vuole sia mantenuta), in quanto, data la pressoché staticità del mercato, queste assumo spesso il carattere dell'aleatorietà risultando particolarmente influenzate da circostanze da ricomprendersi nell'ambito delle così dette economie di scala.

A conferma di quanto esposto l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dalla Agenzia delle Entrate) non esprime, relativamente ad immobili della tipologia di quello in causa, un intervallo medio di valori parametrizzati, esiste infatti solo il valore degli immobili genericamente commerciali (negozi) che per la zona di ubicazione del bene variano da un minimo di €/mq 1.700,00 ad un massimo di €/mq 2.800,00 e comunque, come prescrive il già citato manuale operativo delle stime immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio:

*-Cap. 9 paragrafo 2, sezione 2.2.1., pag. 230, nota (1), Listini o valori locativi derivanti da elaborazioni statistiche (in questa casistica ricade anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) potranno essere utilizzati solo come elemento di controllo e mai quale fonte diretta; non sarebbe possibile farvi riferimento così come non si possono utilizzare matematicamente i valori ritraibili da tabelle di prezzi medi rintracciabili sul Web o sulla carta stampata.*

Per completezza di ritiene di riportare i valori parametrici dell'OMI anche delle categorie residenziale e terziario:

Residenziale civile	minimo €/mq 2.100,00	max €/mq 2.900,00;
Residenziale economico	minimo €/mq 1.900,00	max €/mq 2.600,00;
Terziario uffici	minimo €/mq 2.000,00	max €/mq 2.900,00.

Inoltre, ricordando che uno dei postulati della stima è l'attualità della stessa, risulta obbligatorio precisare che l'unità immobiliare pignorata e quindi da subastare, nelle attuali condizioni e cioè priva della parte precedentemente condotta in locazione, non è nella facoltà dimensionale di esprimere una struttura recettiva qualificabile come 4 stelle e pertanto i prezzi praticabili non possono essere quelli adeguati ad una struttura di tale rango.

Infine nell'attuale momento storico, si ritiene di non poter procedere alla quantificazione del valore ponendo alla base il costo di costruzione, non di rado infatti alcuni operatori del mercato fanno riferimento al costo di costruzione come elemento base di costituzione del prezzo prescindendo dalla reale situazione ubicativa, economica e del mercato; in altri termini un investimento immobiliare relativo ad un bene del tipo di quello in oggetto, se non calibrato da un punto di vista reddituale, può risultare assai svantaggioso, a titolo di esempio si ricorda come le strutture a più alta qualificazione, 4/5 stelle, abbiano avuto un incremento di presenze a discapito delle strutture di livello inferiore, 1/2/3 stelle, che si trovano a competere anche con tipologie di residenza alternative come B&B, Affittacamere, Case-Vacanza, ecc...

Sotto altro profilo risulta evidente come l'ipotesi di trasformazione dell'immobile in civile abitazione non sia praticabile, in quanto, se da un lato la destinazione risulta già presente nel fabbricato di cui la struttura alberghiera fa parte, dall'altro, gli alti costi di trasformazione comunque presenti e gli oneri da corrispondere, renderebbero l'operazione evidentemente antieconomica in quanto il prezzo di vendita dei futuri appartamenti sarebbe fuori mercato per la zona di ubicazione.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che il valore come sopra stimato sia il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

**Valore di mercato € 1.520.00,00.**

#### **4) PREZZO A BASE D'ASTA**

Volendo indicare il più probabile valore a base d'asta, tenendo conto dei meccanismi d'asta, per assenza di garanzia per vizi e dell'occupazione del fabbricato, in considerazione anche delle precedenti operazioni di vendita esperite ed andate deserte che hanno fatto giungere la base d'asta ad un livello simile a quanto quantificato, si ritiene di non applicare alcun correttivo alla stima, che arrotondata risulta:

**-Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile**

**€ 1.520.000,00 (€ Unmilione cinquecentoventimila/00).**

Empoli, lì 19 dicembre 2014

**Il consulente tecnico**

**Geom. Lorenzo Parri**

Allegati:

- 1) Doc. Fotografica;
- 2) Doc. Catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetria);
- 3) Invio SUAP 2013;
- 4) Contratto di affitto;
- 5) Ordinanza Tribunale di Firenze Seconda Sez. Civile;
- 6) Visura ipotecaria;
- 7) Schema di calcolo del Valore di Mercato;
- 8) Estratto costo di costruzione Ordine Arch. Grosseto;
- 9) Estratto costo di costruzione Ordine Arch. Firenze;
- 10) Estratto Supplemento Statistico Banca D'Italia Sett. 2014;
- 11) Estratto tassi, sito del Dipartimento del Ministero del Tesoro;
- 12) Estratto Studio Camera di Commercio;
- 13) Annuncio offerta pernottamento Hotel .....
- 14) Estratto conto Condominio di Via Don Lorenzo Perosi n. 31
- 15) Avvisi inizio operazioni peritali;
- 16) Avviso di spedizione elaborato peritale;
- 17) Elaborato peritale epurato