# INTEGRAZIONE

## TRIBUNALE DI

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. R.G.**

**Creditore/Debitore: “**

**Ill.mo Giudice Esecutore: Dott.**

## Consulenza Tecnica d’Ufficio INTEGRAZIONE

## QUESITO

Con verbale di udienza del 12/11/2024, il Giudice Dott. chiedeva al C.T.U. Arch. di rispondere al seguente quesito:

*"... Disponendo altresì che il CTU arch. , nel termine di giorni 30 da oggi, integri la relazione peritale sulla scorta di quanto evidenziato dal custode nelle note dell'8.11.2024 ed ancora renda brevi chiarimenti alle osservazioni poste dal debitore ...".*

## SVOLGIMENTO

Nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare è possibile che l'immobile pignorato sia posto in vendita come lotto unico o in più lotti, anche in funzione della natura dell'immobile stesso.

Il C.T.U. è tenuto a rendere le dovute delucidazioni in merito alla convenienza e all'opportunità circa la vendita del bene pignorato in modo separato o in un unico lotto.

Ciò significa che, nell'elaborato peritale, il Tecnico è tenuto a valutare, al momento della descrizione e quantificazione del valore del bene, quale sia la soluzione più fruttuosa ed invitante per la platea dei possibili acquirenti.

Si tratta di una valutazione da operarsi, quindi, caso per caso, a seconda delle circostanze di fatto.

Sulla base di quanto relazionato dall'Esperto Estimatore, spetterà all'On.le Giudice adottare o meno le scelte indicate.

Nel caso specifico, si tratta di una struttura complessa, che si articola su tre livelli più mansarda, con una superficie di oltre duemila metri quadrati, comprendente ben tre attività commerciali distinte: cantina per la produzione e l'imbottigliamento di vino e di olio, ristorante quale attività di ristorazione e albergo quale attività ricettiva.

Inoltre, va chiarito che si tratta di un edificio inglobato in appezzamenti di terreno, come si evince dalla particella e dai subalterni sottoposti a questa procedura, così come specificato più avanti.

Quindi l'intera struttura non ha un accesso diretto alle strade pubbliche presenti a monte e a valle.

Va oltremodo precisato che i terreni che inglobano l'edificio sono tutti a servizio della struttura stessa, in quanto sono terreni adibiti a giardini attrezzati e a vigna, ad uso per la cantina, per il ristorante e per l'albergo.

Tuttavia, detti terreni non fanno parte della procedura in corso.

Pertanto, si dovrà prevedere, non solo un contratto di servitù di passaggio per poter accedere fisicamente all'immobile, ma anche un contratto di fitto per l'utilizzo dei giardini e della vigna, che ne sono parte integrante e la completano, essendo essi a servizio delle singole parti che compongono la struttura.

Infine, si dovrà prevedere anche un contratto di fitto per l'utilizzo di tutti i beni mobili, attrezzature interne, che risultano su misura e che sono funzionali alla struttura.

Pertanto, in virtù di quanto su esposto, il bene pignorato presenta non poche criticità per la sua vendita.

A tutto ciò va aggiunto il valore totale stimato (somma dei tre lotti individuati) che risulta elevato in virtù del fatto che si tratta di una struttura di grandi dimensioni e architettonicamente ben concepita.

Bisogna anche considerare quanto oggi sta accadendo nel mondo, dove i due conflitti in corso (Russia/Ucraina e Israele/Palestina) hanno fatto impennare l'inflazione, con conseguenti aumenti dei tassi d'interesse e dei costi dei mutui; ciò ha anche fatto aumentare i costi dei carburanti con il conseguente aumento i prezzi delle materie prime e dei generi alimentari e non solo.

Ciò potrebbe comportare un rischio e una difficoltà a trovare investitori in grado di affrontare una spesa di acquisto e di gestione di una struttura così grande e con diverse problematiche come quelle appena illustrate.

Quindi, per ovviare almeno al rischio di un elevato costo di vendita, per attrarre quanti più imprenditori possibili, il C.T.U. ha ritenuto opportuno giungere alla conclusione di suddividere il bene pignorato in tre lotti di vendita, con tre costi stimati distinti, ovviamente più bassi rispetto al costo dell'intero edificio.

Bisogna precisare che tale suddivisione non comporta problemi strutturali né funzionali.

Infatti, la divisione in tre lotti è congrua per quanto riguarda l'integrità fisica dell'edificio e rispetta le funzioni reali svolte all'interno della struttura.

Il bene immobile oggetto della procedura è indicato nell'Atto di pignoramento notificato in data 13/03/2024 e trascritto in data 08/04/2024, Presentazione n. 05, Registro Generale n. 6300, Registro Particolare n. 5311. Esso è costituito da:

Immobile sito nel Comune di Chiusano San Domenico (Av), alla Contrada Campore snc, censito in N.C.E.U.: foglio 2, particella 595, subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.

I subalterni indicati, però, non individuano precisamente le funzioni preposte, in quanto sono stati assegnati dal Catasto al momento della conclusione dei lavori di realizzazione del manufatto e alla consegna degli elaborati presso gli uffici preposti.

Essi sono:

a) Sub. 1 = scale interne appartenenti all'albergo (lotto 3);
b) Sub. 2 = scale interne tra la cantina e il ristorante (lotto 1);
c) Sub. 3 = subalterno soppresso;
d) Sub. 4 = scale interne appartenenti all'albergo tra il piano terra e la mansarda (lotto 3);
e) Sub. 5 = locale termico a livello del ristorante (lotto 2);
f) Sub. 6 = ristorante (lotto 2, AFFITTATO);
g) Sub. 7 = parte dell'albergo, reception-angolo bar-sala colazione (lotto 3);
h) Sub. 8 = parte dell'albergo, camere al piano terra (lotto 3);
i) Sub. 9 = parte dell'albergo, camere al piano mansardato (lotto 3);
j) Sub. 10 = cantina (lotto 1, AFFITTATO);
k) Sub. 11 = garage, adiacente la cantina (lotto 1);
l) Sub. 12 = area circostante l'albergo a suo servizio (lotto 3);
m) Sub. 13 = parte dell'albergo, terrazzo coperto e ingresso (lotto 3).

Come si può notare, il bene è costituito da 13 subalterni, di cui il subalterno 3 è stato soppresso.

Quindi, il bene pignorato è costituito da 1 particella e 13 subalterni.

Pertanto, non risultando ulteriori particelle adibite a terreno, ne consegue che il bene pignorato è intercluso.

I lotti individuati dallo scrivente sono composti come segue:

- Lotto 1 Cantina = foglio 2, particella 595, subalterni 2-10-11;
- Lotto 2 Ristorante = foglio 2, particella 595, subalterni 5-6;
- Lotto 3 Albergo = foglio 2, particella 595, subalterni 1-4-7-8-9-12-13.

Pertanto, la scelta del C.T.U. di dividere il bene in tre lotti è stata dettata da esigenze strutturali-pratico-funzionali, nonché da esigenze economiche e rispettando le tre diverse attività che si svolgono al suo interno.

Il corpo di fabbrica è unico, in quanto il bene è stato pensato, progettato e realizzato come un'unica entità, con gli ambienti collegati tra loro da scale interne.

Strutturalmente, però, i tre lotti individuati hanno accessi individuali e sono facilmente separabili.

La suddivisione in tre lotti garantisce sia una autonomia strutturale che una autonomia funzionale.

Bisogna precisare che tali suddivisioni strutturali e funzionali sono congrue, tenuto conto dell'integrità fisica e reale delle funzioni che si svolgono al suo interno.

Inoltre, per realizzare compiutamente tale divisione in 3 lotti, si dovranno effettuare dei lavori di muratura per separarli fisicamente, chiudendo i tre passaggi interni, con conseguente richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusano San Domenico (Av) di una CILA; si dovranno altresì considerare la Direzione Dei Lavori e il Collaudo di tali lavori.

I lavori serviranno a chiudere tre varchi: il primo varco si trova sulla sommità delle scale interne, che collegano la cantina al ristorante, ed è costituito da una porta semplice coordinata con il resto delle porte interne; il secondo varco si trova sulla sommità delle scale interne, che collegano il ristorante all'albergo ed è costituito da una porta semplice coordinata con il resto delle porte interne; il terzo varco, che collega il ristorante alla proprietà privata/abitazione del sig. è costituito da una porta vetrata.

Tali varchi andranno murati. Inoltre andrà scollegato dall'impianto elettrico, il montacarichi e le porte andranno anch'esse murate.

Per rendere autonomi i tre lotti, essi dovranno essere dotati anche di allacci alle utenze separatamente

Tali contatori, con i relativi sigilli di luce, acqua e gas, saranno impiantati direttamente dai gestori delle utenze con le proprie maestranze.

I costi per la messa in esercizio di ogni contatore è di circa € 2.000,00.

Dovranno essere immessi tre contatori per ogni lotto individuato, per un costo a lotto di circa € 6.000,00 e un costo totale per i tre lotti di circa € 18.000,00.

Sarà necessario costituire tre Servitù di Passaggio per consentire l'accesso dalle strade comunali, presenti a monte e a valle, ai vialetti privati che conducono al fabbricato.

Infine si dovranno stabilire, per ogni lotto, gli affitti relativi all'utilizzo dei giardini e della vigna, nonché gli affitti per l'utilizzo dei beni mobili costituiti dalle attrezzature interne.

**N.B.**

**Si precisa che, essendo il bene intercluso, si dovranno effettuare le seguenti operazioni a prescindere dalla divisione in tre lotti: 1) servitù di passaggio; 2) affitti per i beni mobili che compongono le attrezzature interne; 3) affitto per l'uso dei giardini e la vigna.**

In considerazione del fatto che si dovranno effettuare dei lavori edili interni per la divisione in tre lotti, si dovrà presentare al Comune di Chiusano San Domenico (Av) una CILA.

Pertanto, si dovranno tenere in considerazione le spese per la redazione CILA, per la Direzione Dei Lavori e per il Collaudo da destinare ad un Tecnico Abilitato nonché la realizzazione fisica dei lavori, oltre IVA e CASSA se dovuti, pari a circa € 15.000,00.

Tali spese stimate potranno variare nel tempo.

Materialmente, verranno realizzate delle doppie paretine in cartongesso ignifugo, che sono molto pratiche, non complesse da realizzare e, nel caso in cui si voglia ristabilire l'unità dell'intero edificio, esse risulteranno anche non complesse da eliminare.

Le doppie paretine andranno stuccate, intonacate e tinteggiate per risultare omogenee con le pareti circostanti.

Tali spese stimate potranno variare nel tempo.

**SPESE DA SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE DEI LOTTI**

1) Spese totali Urbanistico/Edilizie/Tecniche circa € 15.000,00 oltre IVA e CASSA;
2) Spese Totali Allacci Utenze di luce, acqua, gas, circa € 18.000,00.
3) Costi Servitù di Passaggio per accedere dalle due strade comunali e usufruire del passaggio sui vialetti privati e arrivare alla struttura: DA QUANTIFICARE *;
4) Costo Affitto uso vigna e giardini: DA QUANTIFICARE **;
5) Costo Affitto beni mobili interni: DA QUANTIFICARE ***.

(* ** *** per poter quantificare le servitù di passaggio, gli affitti dei giardini e della vigna, nonché l'affitto di tutti i beni mobili, occorrerebbe conoscere le particelle dei terreni interessati, la loro estensione, ed avere le fatture di acquisto dei beni mobili, ma lo scrivente non è autorizzato ad effettuare indagini su beni che non appartengono alla procedura).

Con contratto di locazione n. – serie del , registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data con protocollo n. – 000001, il sig. , nato a il , residente in C.F.: , concedeva in locazione al sig. , nato a residente in , C.F. , nella qualità di legale rappresentante della " " - p.Iva - con sede in , i locali riportati in Catasto al foglio 2, particella 595, subalterni 6 e 10 (riguardanti la procedura in oggetto), oltre ad altre parti di un distinto fabbricato e dei terreni (non appartenenti a detta procedura).

Il contratto ha una durata di 15 anni e un canone di fitto annuo pari ad €

Per quanto concerne i canoni di affitto, come indicato nella descrizione dei fitti, i lotti che risultano affittati corrispondono a:

Foglio 2, particella 595, subalterno 10 (CANTINA); subalterno 6 (RISTORANTE).

Come già indicato precedentemente, fanno parte fisicamente del Lotto 1 Cantina anche i subalterni 11 e 2, che equivalgono al garage adiacente la cantina stessa e le scale che collegano la cantina al ristorante; mentre fa parte fisicamente del lotto 2 Ristorante anche il subalterno 5 che corrisponde al locale impianti.

Tali subalterni però non figurano come beni nel contratto di affitto.

Tuttavia la loro incidenza risulta minima sui prezzi già calcolati.

Quindi, effettuando un arrotondamento per difetto sui prezzi precedentemente calcolati, si ha:

1) **LOTTO "1" Cantina (Stima fitto al Mese)** = € 3.258,73 =

**ARROTONDATO A € 3.200,00 AL MESE**

2) **LOTTO "2" Ristorante (Stima fitto al Mese)** = € 6.124,34 =

**ARROTONDATO A € 6.100,00 AL MESE**

**FITTO TOTALE =**

LOTTO 1(Cantina subalterno 10) + LOTTO 2 (Ristorante subalterno 6) =

€ 3.200,00 AL MESE + € 6.100,00 AL MESE =

**TOTALE € 9.300,00 AL MESE**

Pertanto, secondo quanto su descritto, il C.T.U. ritiene che il sig. nella qualità di legale rappresentante della " ", con sede in debba corrispondere come affitto dei locali riportati in Catasto al foglio 2, particella 595, subalterni 6 e 10, un Canone Mensile pari ad € o se si preferisce un Canone Annuo pari ad €

La restante parte dell'edificio (albergo), corrispondente al foglio 2, particella 595, subalterni 1-4-7-8-9-12-13 (subalterni 2-5-11, che però non appartengono fisicamente all'albergo), risulta in uso e occupata dalla società

- ma agli atti non risulta un contratto di fitto.

Pertanto, l'indennità di occupazione della struttura che la ditta "

" dovrà versare per la procedura in oggetto, corrisponde al canone di fitto dell'albergo stesso, che lo scrivente ha già precedentemente individuato. Quindi, effettuando un arrotondamento sul prezzo già calcolato, si ha:

**LOTTO "3" Albergo (Stima Indennità al Mese)** = € 6.804,48 =

**ARROTONDATO A € 6.800,00 AL MESE**

**<u>INDENNITA'</u>** = LOTTO 3 (Albergo subalterni 1-4-7-8-9-12-13(subalterni 2-5-11, che però non appartengono fisicamente all'albergo)) =

**<u>TOTALE € 6.800,00 AL MESE</u>**

Pertanto, secondo quanto su descritto, il C.T.U. ritiene che la società t

debba corrispondere una indennità di occupazione dei locali riportati in Catasto al foglio 2, particella 595, subalterni 1-4-7-8-9-12-13, compresi i subalterni 2-5-11, che però non appartengono fisicamente all'albergo, nella misura del Canone Mensile pari ad € 6.800,00 (Euro seimilaottocento/00 Mensili) o se si preferisce un Canone Annuo pari ad € 81.600,00 (Euro ottantunomilaseicento/00).

Infine, occorre sottolineare che il sig. ha acquisito la piena proprietà dell'immobile sito per atto di successione *mortis causa* di

Tale atto veniva redatto dal dott. Notaio data e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data al n.

Bisogna far presente che non risulta la trascrizione dell'atto dell'eredità del sig. limitatamente alla sua quota pari ai 2/3.

Pertanto è necessario effettuare la trascrizione per consentire la vendibilità del bene.

Così come chiesto dall'On.le Giudice, si risponde in forma breve alle osservazioni poste dal debitore, precedentemente ricevute tramite e-mail e P.E.C. .

Per quanto riguarda il rischio, come ampiamente detto precedentemente, esso è dato dalle difficoltà della vendita.

Per quanto concerne i parametri scelti, essi devono rispettare tre fondamentali valori morali e deontologici: rispettare equità, onorare l'imparzialità e ricercare l'unicità.

Il prezzo medio di partenza deve rispettare le virtù di equità e imparzialità.

Non è il prezzo medio di partenza ad identificare il bene, ma sono i Coefficienti di Differenziazione, che rendono il bene unico e diverso da tutti gli altri, rispettando il criterio dell'unicità.

La scelta e l'identificazione di tali coefficienti, così come già specificato nelle perizie, ci è data da una accurata selezione certosina, tale da individuare nel modo più chiaro e preciso il bene oggetto della stima.

I coefficienti devono tenere in considerazione le caratteristiche uniche e oggettive del bene, tali da far variare il prezzo finale in alto o in basso.

Senza tali coefficienti quale prezzo si andrebbe a scegliere?

Quello più alto?

Quello più basso?

Si farebbe la media di due, di tre?

Le combinazioni possibili con 4 prezzi dati sono ben 24!

Le virtù dell'equità e dell'imparzialità ci forniscono la risposta: la media di tutti i valori iniziali dati.

Sarà poi compito del tecnico individuare tutti i possibili Coefficienti di Differenziazione, che saranno in grado di correggere ed adeguare il prezzo medio di partenza.

Nel caso specifico sono stati individuati ben 48 Coefficienti di Differenziazione, tali da rendere il bene unico.

Pertanto, il prezzo o valore economico finale di un bene non è dato da una mera e fredda operazione matematica, quale può essere una moltiplicazione, ma ci è dato da un lungo e complesso ragionamento.

Anche per il calcolo dei fitti è stato utilizzato lo stesso criterio.

Ai prezzi finali si sottraggono sempre gli eventuali oneri di regolarizzazione catastali e urbanistici, perché essi sono a carico della procedura.

Nel caso in oggetto, come già riportato nell'elaborato peritale, tali oneri non ci sono.

## CONCLUSIONI

In virtù di quanto relazionato, il sottoscritto C.T.U. Arch. ritiene che la divisione in tre lotti sia congrua e che per effettuare tale divisione si debbano effettuare le seguenti lavorazioni con i relativi costi: Spese Totali Urbanistico/Edilizie/Tecniche circa € 15.000,00 oltre IVA e CASSA; Spese Totali Allacci Utenze di luce, acqua, gas, circa € 18.000,00; Costi Servitù di Passaggio per accedere dalle due strade comunali e usufruire del passaggio sui vialetti privati e arrivare alla struttura: all'anno da quantificare; Costi Affitti uso vigna e giardini: al mese da quantificare; Costo Affitto beni mobili interni: al mese da quantificare.

N.B.

Si precisa che: la servitù di passaggio, gli affitti per i beni mobili che compongono le attrezzature interne, l'affitto per l'uso dei giardini e la vigna, si dovranno realizzare a prescindere dalla divisione in tre lotti.

Il C.T.U. ritiene che il sig. , nella qualità di legale rappresentante della " alla debba corrispondere come affitto dei locali riportati in Catasto al foglio 2, particella 595, subalterni 6 e 10, un Canone Mensile pari ad € 9.300,00 (Euro novemilatrecento/00 Mensili) o se si preferisce un Canone Annuo pari ad € 111.600,00 (Euro centoundicimilaseicento/00).

Il C.T.U. ritiene che la società “ , con sede in , debba corrispondere una indennità di occupazione dei locali riportati in Catasto al foglio 2, particella 595, subalterni 1-4-7-8-9-12-13, compresi i subalterni 2-5-11, che però non appartengono fisicamente all’albergo, nella misura del Canone Mensile pari ad € 6.800,00 (Euro seimilaottocento/00 Mensili) o se si preferisce un Canone Annuo pari ad € 81.600,00 (Euro ottantunomilaseicento/00).

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto. Si coglie l'occasione per ringraziare l'On.le Giudice per la fiducia ricevuta con il presente incarico.

Con osservanza

lì 10/12/2024

Il C.T.U.