

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Michele PALAGANO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il Consulente Tecnico

Giuseppe Di Mauro

(Ing. Giuseppe DI MAURO)



Contiene i seguenti documenti:
o. Relazione integrativa;
ed i seguenti allegati:
18. Scheda di sintesi aggiornata.

2		
1		
0	21/03/2024	Prima emissione.
Rev.	Data	Descrizione



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Michele PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 343/2021 R.G.Es.
[REDAZIONE] ■ [REDAZIONE]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

1 PREMESSA

La presente Relazione risponde espressamente, ed esclusivamente, all'Ordinanza del Giudice del 20 marzo 2024 nella quale viene richiesto allo scrivente esperto di procedere alla stima del valore d'uso del bene pignorato, prescindendo da eventuali ulteriori questioni.

Questo documento non è perciò da considerarsi sostitutivo della Relazione peritale già redatta e depositata nel fascicolo telematico in data 24 gennaio 2024, ma va letto in congiunzione e ad integrazione della suddetta.

1.1. Integrazione del quesito di stima

Per via delle complesse vicende edilizie ed urbanistiche che hanno interessato il bene pignorato, atteso che per le procedure esecutive non valgono le restrizioni alla commerciabilità dei beni per espressa previsione di legge, così come evidenziato dal Giudicante, si procederà ad integrare la Relazione già redatta con l'ulteriore e seguente quesito, contenuto nell'Ordinanza su richiamata, così formulato: “... *l'Esperto ... dovrà procedere a stimare il valore d'uso del bene pignorato*”.

2 DEFINIZIONE DI VALORE D'USO E IPOTESI DI BASE

In campo strettamente estimativo, il valore d'uso non ha una definizione tecnica propria perché ritenuto estraneo all'ordinario giudizio di stima, ossia a quel processo, di natura comparativa e legato allo scopo per il quale viene eseguito, che – attraverso una metodologia codificata – è finalizzato ad attribuire un valore economico ad uno specifico bene.

Nonostante le riserve da parte della dottrina, il valore d'uso (meglio noto come “*value in use*”, poiché importato dagli Stati Uniti) viene talvolta usato nei *business plan* inteso come “il valore attuale dei flussi finanziari ipotizzabili dall'uso continuativo del bene tenuto altresì conto della dismissione del bene al termine della sua vita utile”.

L'individuazione di un valore d'uso presuppone dunque che il bene si presti allo svolgimento di una qualsivoglia attività, che questa attività generi dei flussi finanziari (che possono essere attivi, passivi o di entrambi i tipi) e che tali flussi – per loro natura futuri e distribuiti nel tempo – si possano riportare all'attualità mediante un appropriato tasso di attualizzazione.



Evidentemente, il procedimento qui descritto è fortemente condizionato dalle scelte soggettive dell'utilizzatore riguardo all'attività da svolgere. Per dire: l'utilizzo del bene come base per attività illecite genera dei flussi finanziari sicuramente superiori al suo utilizzo come sala riunioni della parrocchia.

Nel prosieguo, si assumerà che il bene – strutturato come sala ricevimenti – sia utilizzato dal possibile acquirente in continuità con l'odierna destinazione. Eventuali differenti destinazioni sono lasciate alla libera valutazione dei soggetti interessati che si proporranno per l'acquisto.

Altra ipotesi di base è che il bene disponga di una vita utile di 10 anni. Questa durata non può certo essere garantita e viene qui assunta solo in considerazione del fatto che per i passati 30 anni l'Amministrazione è rimasta del tutto inerte. Differenti durate saranno valutate dal proponente acquirente.

In ultimo, occorre tener conto della dismissione del bene al termine della sua vita utile. L'unica possibile dismissione al momento ipotizzabile per il bene è la sua totale demolizione, non potendo in alcun modo qui presumere l'intervento di un futuro condono edilizio. Anche la spontanea cessazione dell'attività da parte del possibile acquirente senza che sia intervenuto un provvedimento dell'Amministrazione di rimozione dell'opera, non lo mette comunque al riparo dal dover in ogni caso adempiere in un momento futuro.

Il costo della demolizione è già stato stimato all'attualità e tale è il suo valore attualizzato, a prescindere dal momento in cui essa sarà eseguita. L'importo necessario per la demolizione è risultato pari ad **euro 44.000,00 netti**, operata la quale ne risulterà un terreno agricolo il cui valore è stato già stimato all'attualità in **euro 6.000,00 netti**. In definitiva, dall'attualizzazione dei flussi finanziari derivanti dall'esercizio dell'attività di ristorazione per 10 anni dall'acquisto occorrerà detrarre complessivi **euro 38.000,00 netti**.

3 CALCOLO DEL VALORE D'USO

Premesso che non è oggetto dell'incarico la realizzazione di un *business plan* per la gestione del bene pignorato, ai fini della stima del *value in use* è possibile limitarsi alla sola individuazione di un plausibile importo netto derivante dalla gestione del bene, una volta che siano stati detratti tutti i costi.

Per il caso in esame, si ritiene che tale attivo di gestione possa essere assunto pari ad euro 2.500 netti mensili posticipati.

Si precisa che tale importo non rappresenta l'unica somma che il gestore incassa perché, se il gestore presta la sua attività lavorativa all'interno della struttura, la sua remunerazione è compresa tra i costi. Tale attivo è dunque un importo netto assoluto, detratti i costi, le imposte e le immobilizzazioni. Senza dubbio è un valore plausibile, considerato che si tratta comunque di un valore medio mensile riferito ad un locale che – nel luogo in cui opera – può fare affidamento su una stagione lavorativa limitata ai soli mesi estivi e a poche settimane primaverili o autunnali. Al di fuori di questo periodo eventuali cerimonie sono da ritenersi occasionali.

Poiché le formule finanziarie dipendono dal momento in cui si incassa la rata, bisogna notare che la rata mensile (beninteso, media) in questo caso è posticipata, ossia sarà disponibile solo a fine mese, diversamente da come potrebbe essere – ad esempio – nel caso del canone di locazione, che di solito è anticipato all'inizio del mese.



Per determinare l'importo assoluto netto di cui il gestore potrà disporre a fine anno occorre osservare che la rata del primo mese è produttiva di interessi per i restanti 11 mesi, la rata del secondo mese è produttiva di interessi per i restanti 10 mesi, e così via.

Il montante annuo di un importo mensile posticipato pari a 2.500 euro percepito per 12 mesi con un saggio di interesse nominale del 2% è il seguente:

$$M = R \cdot \left(N + i \cdot \frac{N-1}{2} \right) = 2.500 \cdot \left(12 + 0,02 \cdot \frac{12-1}{2} \right) = 30.275,00 \text{ euro}$$

Questo montante annuo, percepito per 10 anni, riportato all'attualità fornisce il valore attualizzato dei flussi finanziari netti:

$$A = M \cdot \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} = 30.275 \cdot \frac{1 - (1+0,02)^{-10}}{0,02} = 271.947,76 \text{ euro}$$

Detraendo il costo della dismissione finale del bene, consistente nella demolizione, ed aggiungendo il valore del bene residuo, consistente nel terreno di sedime, si ottiene in definitiva:

$$V = A - C_{dis} + V_{res} = 271.947,76 - 44.000,00 + 6.000,00 = \mathbf{233.947,76 \text{ euro}}$$

4 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Nella presente relazione integrativa, da utilizzarsi esclusivamente in congiunzione con la Relazione peritale già depositata nel fascicolo telematico in data 24 gennaio 2024, si è data risposta unicamente al quesito integrativo del Giudice, consistente nella richiesta di determinare il valore d'uso del bene pignorato. La risposta a tutti gli altri quesiti è fornita nella Relazione principale.

Ipotizzando che l'attività dell'acquirente si ponga in continuità con quella attualmente esercitata dal debitore, il valore attualizzato dei flussi finanziari netti che il bene è capace di generare per un periodo d'uso ipotizzato di 10 anni è risultato pari a 271.947,76 euro.

Detraendo, al termine del periodo utile, i costi già stimati della demolizione del bene ed aggiungendo il valore del bene residuo risultante, consistente in un terreno agricolo di estensione pari a 1.982 mq, ne deriva un valore d'uso pari a **233.947,76 euro**. Tale è il prezzo da porre a base d'asta per i diritti di proprietà incondizionata del terreno e di proprietà del fabbricato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, già esaurientemente descritto nella Relazione peritale principale.

Si evidenzia, come già riportato a pag. 14 della Relazione peritale, che il primo piano del fabbricato è già stato oggetto di un ordine di demolizione, acquisito dallo scrivente e prodotto in **ALLEGATO 13** alla stessa.

A conclusione della presente integrazione, si provvede altresì ad aggiornare la scheda di sintesi, che si produce in **ALLEGATO 18**.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino, 21 marzo 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Giuseppe DI MAURO)

