

Con riferimento alla perizia di stima R.G. 27/2018, depositata in Tribunale di Venezia in data 24.06.2019, lette le osservazioni ricevute a mezzo Pec. in data 06.09.2019, la sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, controdeduce quanto di seguito :

- Il CTP di parte intervenuta contesta il fatto che la stima sia stata effettuata considerando " esclusivamente il potenziale edificatorio stabilito dallo strumento urbanistico ". Si dimostrerà di seguito che tale impostazione è corretta e che i metodi applicati dal geom. Chigi, così come dallo stesso esposti, sono "fumo negli occhi" e poco affidabili.
- Il riferimento, nella perizia di stima, del progetto edilizio presentato in Comune di Marcon, ha come nesso il riporto dei dati progettuali di massima, ma il geom. Chigi, sa bene, che tale progetto è **decaduto**, quindi **allo stato attuale non vi è nessun progetto !**
- Le aree a superficie interrata, cui il tecnico osservatore prende in considerazione, non vanno computate a livello urbanistico e la loro eventuale realizzazione è esclusivamente discrezionale di chi vorrà realizzare l'opera.
- Le varie attività inerenti il progetto che il tecnico estimatore descrive, facendo riferimento sempre al progetto decaduto, non hanno alcun rilievo nella valutazione della stima, perché un qualsiasi altro soggetto compratore, potrebbe fare diversamente. La commerciabilità dei beni con destinazioni diverse (direzionale o residenziale) al contrario di quanto afferma il CTP, proprio perché possono realizzarsi in tempi diversi e frazionabili, con costi programmati, sono molto più commerciali rispetto ad un immobile alberghiero che necessita di un'esecuzione completa, con una spesa, come nel caso in esame "iperbolica ". Basti pensare che il valore complessivo valutato dal tecnico (pag.11 - riga 12) è **di € 43.800.000,00**, importo questo come si dirà, non di facile sostenibilità nel mercato corrente.

Metodo Reddituale

Il geom. Chigi, prende in considerazione, per l'analisi di questo metodo, l'Antony Palace Hotel di 4 stelle, con 146 camere, valutando un tasso medio alberghiero del 60%, superiore anche all'indice di occupazione medio lordo regionale ed un costo medio delle camere sempre superiore all'albergo preso come paragone.

Nella stima di un immobile, vanno sempre, prudentemente, presi in considerazione i fattori "moderati" (previdenti e previsionali) che un'attività deve tener conto in anticipo, sulla base dell'andamento economico e concorrenziale presente, al fine di non rischiare il fallimento anzitempo.

Il geom. Chigi, inoltre, non tiene conto che, un albergo di grandi dimensioni, con 284 camere, rischia una maggior penalizzazione di



occupazione e, quindi soggetto anche a ribassi continui dei prezzi delle camere, per cercare di mantenere uno standard occupazionale medio. Sono tutti aspetti che penalizzano e incidono sulla stima del bene.

Altro aspetto "curioso" è il reddito di 2,3 milioni di euro, che il ctp calcola relativamente ad un ipotetico ristorante, all'interno dell'albergo, per 424 coperti. E così anche per una SPA e una sala congressi, considera che ciascuna di queste due attività sia in grado di generare un reddito autonomo di 0,5 milioni di euro, per un totale di 3,3 milioni di euro. Tutte queste attività sono eventualmente da considerarsi sussidiarie e, a mio parere (non certo nell'entità proposta dal geom. Chigi), da valutarsi semmai in un bussiness-plan, ma non nella stima reale del terreno. **QUAL'E' IL PROGETTO CUI IL CTP FA RIFERIMENTO? Quello DECADUTO? Ma allora non c'è nessun progetto reale di ristorante, né di SPA, né di sala congressi!**

Il geom. Chigi, nel fare queste considerazioni e valutazioni, è certo che l'eventuale acquirente investirà **43,8 milioni di euro per fare ciò che lo stesso il ctp prospetta.**

La commerciabilità di un bene, il geom Chigi, saprà, che a volte è diversa da quello che si può, ipoteticamente di stimare, in base alla redditività pura. Poi si rischia il FALLIMENTO e, non a caso, il progetto faraonico, cui il geom. Chigi fedelmente fa riferimento, è rimasto nel cassetto!

Il calcolo effettuato dal tecnico nominato dalla parte intervenuta, utilizza due metodi di stima che portano a due **risultati ampiamente divergenti** :

- con il metodo di *stima per valore di trasformazione*, il ctp applica, peraltro, un tasso del 2%, giungendo ad un valore di stima del terreno pari a € 5.400.000,00, mentre con quello della *capitalizzazione dei redditi*, determina un valore di € 8.700.000,00.

Da quanto sopra si ha :

DIVERGENZA TRA I VALORI MINIMO E MASSIMO

VALORE MINIMO 5,4 MILIONI

VALORE MASSIMO 8,7 MILIONI

$$\Delta \% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] * 100 =$$

$$\Delta \% = [(8,7 - 5,4) / 5,4] * 100 = 61,11\%$$

Sappiamo che TUTTA la letteratura estimativa prevede una divergenza massima del 6% estendibile al 10% nel caso di immobili complessi.



A conferma di quanto sopra espresso, Simonotti (Manuale delle Stime Immobiliari) il MOSI (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, Agenzia delle Entrate) GeoVal (Manuale delle Stime Immobiliari) ribadiscono che, oltre questa divergenza e fino al massimo del 15%, **si deve applicare il Sistema di Stima, superata questa soglia di divergenza i risultati si DEBBONO RITENERE INATTENDIBILI ed i dati comparabili utilizzati devono necessariamente essere attentamente rivisti e criticamente analizzati.**

*_*_*_*_*

Si riporta di seguito la valutazione economica, applicando il metodo reddituale in linea con il mercato, i riferimenti e la letteratura di specie, seguendo il procedimento del geom. Chigi.

Con questo metodo, il perito di parte, giunge ad un valore di ricavo globale pari a € 11.400.000 (pag.10) suddiviso tra

- l'albergo (camere) 8,1 mln,
- ristorante 2,3 mln.
- spa-wellness 0,5 mln.
- sala congressi 0,5 mln.

Tali risultati sono completamente INATTENDIBILI:

CAMERE-RICETTIVO

Tale calcolo derivato da una serie di conteggi che si basano sul tasso di occupazione annuo pari al 60%, percentuale non condivisa dalla scrivente, in quanto riferimenti di letteratura estimativa come quello noto della prof.ssa Marina Ciuna (Ricercatore di Estimo – Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo) nella sua ricerca su "Stima di un immobile a destinazione alberghiera" pubblicato sulla rivista Geocentro (edito dal CNGeGL, ANNO II, n. 9, MAGGIO - GIUGNO 2010) sostiene che il coefficiente ORDINARIO di riempimento è pari al 40%.

Inoltre si deve considerare che l'attività alberghiera necessita di continua manutenzione che si può realizzare in soli due modi:

- con la periodica chiusura (hotel in zone turistiche principalmente)
- ridotta disponibilità e rotazione (nei periodi di bassa stagione).

Di conseguenza il ricavo ORDINARIO si attesta sui 5,4 mln.

RISTORANTE

Anche in questo caso i dati sono inattendibili, è un controsenso che si scelga la mezza pensione (o solo la colazione) per poi pranzare e cenare in ristorante (fuori convenzione quindi!).



Ordinariamente si potrebbe considerare una occupazione del 25%-30%, quindi 150 persone medie per un ricavo di 1,1 mln.

SPA

Anche in questo caso i ricavi (la sottoscritta CTU ha informalmente contattati attività analoghe nel territorio) non superano mediamente i 0,25 mln.

CONVEGNI

Riuscire ad organizzare 156,3 eventi vuol dire fare un evento/congresso ogni 2 giorni.

Ciò è evidentemente illogico e peraltro non risulta neanche evidenziato nella pubblicazione citata da CTP (se non con una letteratura dei dati "forzata").

E' invece credibile un evento alla settimana !

I ricavi medi per la struttura sono pari a circa la metà del costo dell'evento che raramente supera i 20 mila euro.

Quindi il ricavo si attesta sui 0,25 mln. (considerando anche le attività collaterali).

La prof.ssa Ciuna indica costi totali per il 68% del Fatturato e nel 20% l'utile di esercizio normale.

Quindi il canone, per la prof.ssa Ciuna si attesta al 12% e non al 25% come indicato dal CTP del ricavo ordinario.

Quindi, adeguando i dati riportati nel conteggio del CTP, a pag.8, si ottiene, attestando il canone al 12% dei ricavi complessivi, un canone annuo attorno al **€ 840.000,00** anziché € 2.850.000,00.

Applicando poi il saggio di capitalizzazione pari al 6,5%, indicato dallo stesso CTP si ottiene il valore dell'immobile pari a € 12.900.000,00.

Inoltre il calcolo effettuato dal perito di parte, utilizzando il metodo di capitalizzazione diretta non risulta completamente corretto.

Solo il terreno può essere calcolato come $V = Bf/r$

Ogni fabbricato va considerato nella sua vita utile e soprattutto nella sua vita utile economica, e nel caso degli Hotel, e in generale delle attività ricettive, si può considerare una vita utile economica più ridotta, non superiore a quattro contratti (9 anni x 4 = 36 anni), da cui risulta la seguente stima aggiornata :



Ca = canone annuo	€ 840.000
R = saggio	6,50 %
N = anni	36
$q^n - 1$	8,65
$r \times q^n$	0,63
Valore di mercato	€ 13.514.000,00

Considerando un valore terminale dell'immobile (come prevede la letteratura estimativa) pari ad ulteriori 2,5 canoni d'affitto si ottiene un valore dell'immobile (congruo) pari a 15,6 milioni di euro.

Valore del terreno al 12% di € 15.600,00 = € 1.872.000,00

Inoltre, se si considera la tipologia di vendita forzata, e si applica il metodo previsto dalla BCE nel caso di vendita forzata con attualizzazione del valore di mercato pari al 10%, con obsolescenza per mancata manutenzione pari al 2%, tasso di interesse effettivo pari al 6,5 % si determina, in una tempistica di liquidazione pari a 4 anni, (considerando anche i costi di vendita, tecnici, legali, amministrativi pari al 5%) si ottiene l'importo di € 1.110.000 che approssimativamente corrisponde al valore stimato in perizia.

Valore di mercato terreno	1.872.000,00
----------------------------------	---------------------

Tempistica di liquidazione	4 anni
Attualizzazione del valore di mercato	10%
Obsolescenza per mancata manutenzione	2%
Tasso di interesse	6,5 %
Valore per vendita forzata	1.169.920

Costi di vendita	5%
Valore venale da porre all'asta arrotondato	1.110.000,00

Con il secondo metodo, di cui non sono esplicitate le modalità di calcolo, il perito di parte usa un saggio di sconto del 2%. Tale tasso adottato dal ctp, in questo caso, è talmente basso, che è come sostenere che l'intervento sia privo di rischio, alla pari di comperare titoli di stato. Il geom. Chigi, avrà sicuramente conoscenza, che tutta la letteratura estimativa prevede l'applicazione di un **incremento del saggio per la rischiosità** dell'investimento immobiliare e, visto il caso specifico, **fallimento della società, mi sembra alquanto mai necessario.** Si conviene, piuttosto con il ctp, sia più consono e



corretto, il saggio del 6,5%, come indicato dallo stesso ctp a pag. 11. Inoltre il tempo per la realizzazione dell'opera, calcolata in 18 mesi dal CTP, si ritiene non realistica, per la complessità dell'intervento che che si valuta non meno di tre anni.

La sottoscritta in questo secondo caso, ritiene superfluo dimostrare analiticamente un secondo metodo di calcolo, avendo già esaurientemente risposto e dimostrato la correttezza e congruenza del valore di stima, con il metodo precedente.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il CTP, nella sua osservazione, abbia apportato dati e valori discutibili e non attendibili, quali per esempio : saggi di sconto, occupazione medio annua, canone in percentuale ai ricavi, percentuale di redditività, che conducono a valori del bene non compatibili con la realtà del mercato immobiliare, per questa destinazione d'uso, fornendo da parte dello stesso CTP una forbice di differenza di valori, tra il minimo e il massimo di oltre il 50% (61%).

Tutte le valutazioni del CTP, sono inoltre basate e incentrate su un progetto edilizio DECADUTO, e come tale NON esistente.

Tanto per il momento dovevo nella mia qualità di CTU, per cui nel dichiararmi sempre a disposizione, ritengo di aver assolto al compito affidatomi dall'Illustrissimo Giudice.

Noale 20.11.2019

Il perito:



Susanna Tiepolo Architetto



