
TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto dr. Giancarlo Ventura

Fallimento nr. 121/2019 R.F. "--- Omissis ---"

PREMESSA

Il sottoscritto dr. Ventura Giancarlo di con studio in Piazza Garibaldi n. 117 - 70026 Modugno (BA), email: studioventuragiancarlo@virgilio.it PEC: studioventuragiancarlo@pec.it, Tel./Fax 080 5326031, cell: 336418503, in data 22.01.2020 veniva incaricato dai sigg.ri curatori del fallimento in oggetto, di procedere alla stima del seguente bene:

- Compendio immobiliare in Polignano a Mare denominato HOTEL "CALAPONTE".

Preliminarmente si è ritenuto opportuno effettuare un verifica della situazione catastatale aggiornata, relativa ai beni di cui sopra. Dalla lettura delle visure catastali, risultano in ditta --- OMISSIS --- con sede in Noci (BA) - codice fiscale e P.iva --- Omissis ---, proprietà 1/1, l' immobile riportato nella seguente tabelle:

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|---------------------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 13 | 1395 | 1 | D/2 | | | | € 51.472 | |
| 13 | 1396 | 1 | D/1 | | | | € 68 | |

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente è un complesso immobiliare a destinazione turistica-alberghiera, ubicato nel territorio del Comune di Polignano a Mare in località San Vito alla contrada "Monsignore", denominato "Calaponte".

La struttura collocata in un'area urbanizzata di notevole pregio posta a meno di 2 km dall'abitato di Polignano a Mare, comune a forte vocazione turistica, è facilmente raggiungibile percorrendo via San Vito. La struttura può essere raggiunta, inoltre, tramite l'uscita Polignano Nord dalla statale 16 con provenienza da Bari e Brindisi.

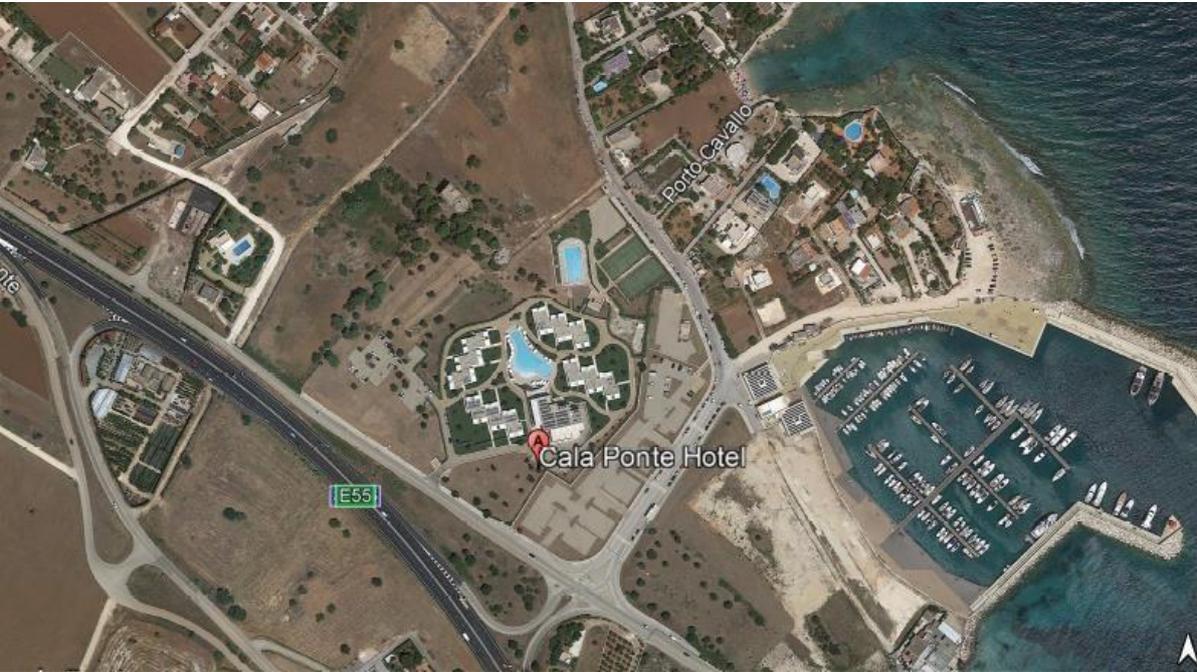
Il complesso interamente recintato, è composto da più corpi di fabbrica destinati ad erogare numerosi servizi attraverso n. 2 piscine, l'area a verde, la viabilità interna, i patii e porticati, solarium, n. 2 campi da tennis e comodi parcheggi, il tutto razionalmente distribuiti su una superficie catastale al lordo delle costruzioni di mq. 42.797, caratterizzata dal tipico habitat degli ulivi secolari.

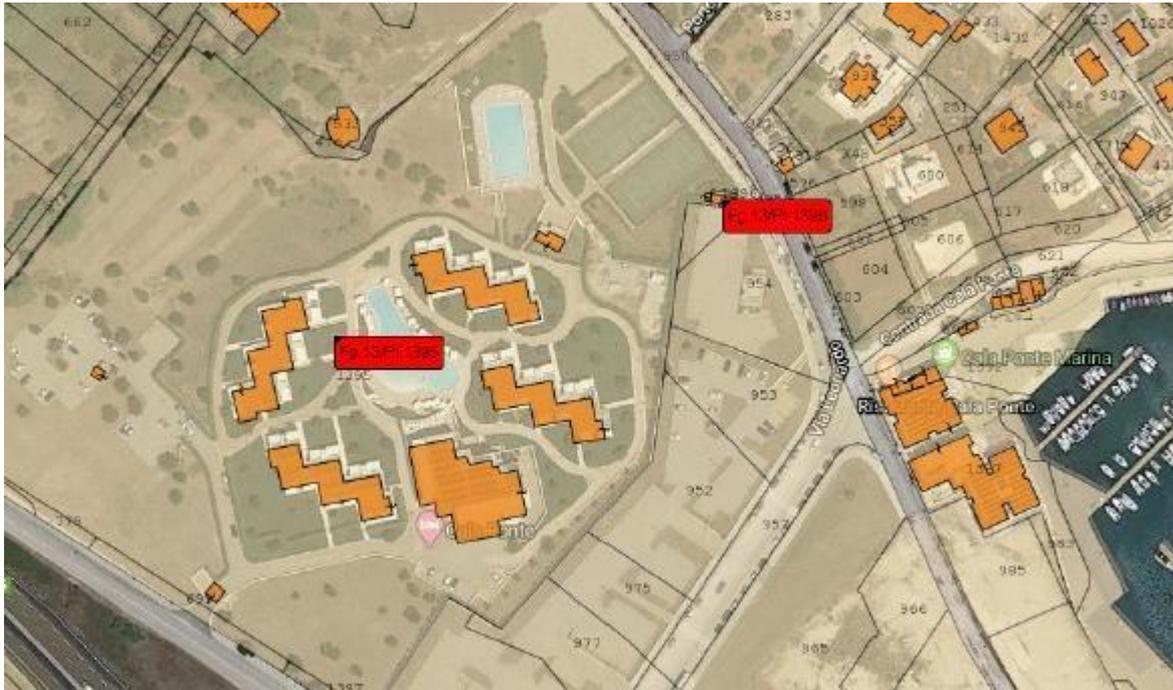
Il corpo di fabbrica principale è articolato su due piani fuori terra oltre al piano interrato e il terrazzo al secondo piano, il piano interrato ospita le cucine, il centro benessere, i depositi, nonché i servizi funzionali all'attività erogata. Al piano terra è ubicata la hall, direzione, oltre agli spazi per la ristorazione degli ospiti oltre ai servizi e locali tecnici. Al primo piano, connesso con ascensore, sono ubicate n. 10 stanze per ospiti con terrazzini.

Attorno al fabbricato principale, posto centralmente, si sviluppano n. 4 corpi di fabbrica prospicienti la piscina centrale e che ospitano n. 48 camere per ospiti indipendenti, tutte poste su un unico livello con antistanti patii. Le camere sono dotate di servizi privati e aria condizionata

L'intero complesso, si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed esercizio, presenta una distribuzione organica e funzionale di tutti gli ambienti e presenta ottime finiture, la struttura è inoltre

dotato di impianti di climatizzazione, acqua calda sanitaria con pannelli solari e impianto fotovoltaico per l'energia elettrica.





CONFINI

Il lotto nell'insieme confina con la strada comunale San Vito dalla quale si accede, nonché con le particelle identificati in catasto al foglio n. 13. ptc. nn. 782, 780, 779, 699, 1397, 979, 977, 975, 952, 953, 954 e 949, salvo altri o loro aventi causa.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La struttura nel complesso, risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti esperiti risulta che per il complesso immobiliare a destinazione turistica, ubicato nel territorio del Comune di Polignano a Mare località "Monsignore", denominato "Calaponte", sono stati rilasciati i seguenti titoli urbanistico-edilizi:

- Permesso di Costruire n. 2011-185 del 30.12.2011;
- Permesso di Costruire n. 2015-035 del 26.06.2015;
- SCIA del 30/01/2015 prot. n. 2792;
- SCIA del 29/06/2015 prot. n. 17643;
- AGIBILITA' N. 68 del 22/07/2015.

PROVENIENZA

I suoli sui quali è stato realizzato il complesso, sono pervenuti alla società proprietaria con atto di Compravendita del 27/04/2007 per notaio Carino Roberto rep. n. 117551 racc. n.33295 registrato a Bari il 4.5.2007 al n. 6693 Sez. 1T.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso turistico denominato "Cala Ponte Hotel", è condotto in affitto dalla società "--- Omissis ---" con sede in Noci alla --- Omissis --- in forza al contratto di affitto di ramo d'azienda del 13 luglio 2018, autenticato nelle firme dal notaio Francesco Paolo Petrera , rep.

n. 36433 racc. n. 15618, al quale si rimanda per tutti i dettagli. Con il suddetto contratto la società "--- OMISSIS ---" con sede in Noci alla zona industriale N.C. concedeva in affitto alla società "--- Omissis ---" il complesso turistico-alberghiero, a far data dal 17.7.2018 per anni nove, con la possibilità di rinnovo tacito alla relativa scadenza per un ulteriore periodo di nove anni, ove non intervenga comunicazione scritta di una parte di rinuncia al rinnovo automatico, a mezzo raccomanda a/r, dariceversi per l'altra parte almeno 180 giorni prima della scadenza. In data 05/08/2020 dal Notaio Michele Labriola con Repertorio N°55314 e Raccolta N°22288 veniva stipulato contratto precario oneroso in sede fallimentare, autenticato nelle firme, che, anche alla luce delle conseguenze della nota emergenza COVID-19, si procedeva alla regolarizzazione della detenzione dell'azienda in favore della --- OMISSIS ---, giusta provvedimento del Tribunale di Bari, salva ed impregiudicata la facoltà della Curatela di valutare in un secondo momento, ed all'esito della gara di affitto a celebrarsi, eventuale prosieguo della detenzione senza titolo sino al 30 settembre 2021 o successiva, comunque compatibile alla procedura di vendita del ramo d'azienda cui la Curatela è naturalmente indirizzata, coerentemente ai propri compiti e scopi della procedura fallimentare.

METODOLOGIA DI STIMA

Per la stima del valore di mercato di beni immobiliari complessi quali hotel, centri ricreativi, residences, stabilimenti balneari, ecc. si deve considerare che il valore è sinergico al valore delle attività ospitate. La mancanza di beni analoghi sul mercato rende scarsamente percorribili i procedimenti di tipo sintetico-comparativo, basati sul confronto con immobili simili per dimensioni e tipologia, pertanto, si è ritenuto opportuno effettuare la stima del complesso immobiliare a destinazione turistico-alberghiera, ricorrendo al metodo cosiddetto reddituale o della capitalizzazione dei redditi, basato sulla determinazione della capacità dell'immobile di produrre reddito futuro, attraverso la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi ordinari futuri, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore} = \text{Reddito Netto} / \text{Tasso di Capitalizzazione.}$$

L'approccio generalmente seguito per la stima del tasso di capitalizzazione è quello del cosiddetto costo-opportunità, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.

La valutazione del valore di mercato del complesso turistico è stata sviluppata, quindi, attraverso le seguenti fasi:

1. definizione dei ricavi lordi annui;

2. stima delle spese in detrazione.

I ricavi lordi annui di un'attività derivano dai ricavi ottenuti dalle diverse fonti di reddito generati dall'immobile in una situazione ordinaria.

Nel caso specifico si è ritenuto opportuno prendere in considerazione il reddito derivante dal canone di affitto pattuito per il complesso in parola, fra società "--- Omissis ---" e la società "--- OMISSIS ---" con il contratto di affitto di ramo d'azienda del 13 luglio 2018, autenticato nelle firme dal notaio Francesco Paolo Petrera, rep. n. 36433 racc. n. 15618.

All'art. 5 del sopracitato contratto, il canone annuale di affitto viene pattuito come di seguito:

- 20% del fatturato annuo (intendendosi il periodo corrispondenti ad un anno solare), riferibile alla gestione alberghiera, con un minimo garantito di euro 330.000,00 annue, oltre IVA. Per fatturato annuo si intendono tutti gli affari, escluse le partite di giro e precisamente, IVA, percentuale servizio per il personale tavoleggiante a servizi dell'albergo, mentre sono comprese tutte le altre voci, nessuna esclusa, concernenti gli introiti dell'albergo. A decorrere dall'inizio del terzo anno il canone sarà aggiornato in misura pari alla variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente e così di seguito in misura composta.

Per la determinazione **del ricavo lordo annuo generato** dall'immobile, considerata la decorrenza del contratto, corrente dal 17.7.2018, si è ritenuto opportuno effettuare la media fra il canone minimo garantito pari € 330.000,00 ed il canone derivante dal fatturato relativo all'anno solare 2019, unico dato finanziario disponibile per l'intero anno solare dalla decorrenza del contratto.

Dalle notizie assunte e dai dati rilevati dai registri contabili, il fatturato realizzato della struttura nel corso dell'anno 2019 è stato pari a € 1.759.944,51, pertanto il canone riferito all'anno 2019 viene così determinato:

$$€ 1.760.000,00 \text{ (per arrotondamento)} \times 20\% \text{ (art. 5 del contratto)} = € 352.000,00$$

Il ricavo lordo annuo, per quanto sopra, sarà pari a:

$$€ (330.000,00 + 352.000,00) / 2 = € 341.000,000$$

La stima delle **spese in detrazione** a carico della proprietà, è stata determinata, in via cautelativa, in ragione del 20% del ricavo lordo annuo:

$$€ 341.000,00 \times 20\% = € 68.200,00$$

Reddito netto annuo = Ricavo lordo annuo – Spese in detrazione :

$$€ 341.000,000 - € 68.200,00 = € 272.800,00$$

Il reddito netto stimato è, pertanto, pari a € 272.800,00, risultante dalla differenza tra ricavo lordo e spese in detrazione.

Nel caso della capitalizzazione dei redditi, il ricavo operativo viene attualizzato con un saggio di capitalizzazione opportuno. Il saggio di capitalizzazione tipico del segmento considerato, che ne riflette il rischio specifico, risulta variabile tra il 2% e il 5%, nel caso in esame si utilizzerà il valore percentuale pari al 3%, anche in considerazione del momento di generale incertezza determinata dall'asta dei Titoli di stato (BTP, BOT, CCT ecc.) e dall'emergenza sanitaria sul mercato immobiliare .

Pertanto il valore del complesso stimato della struttura viene così determinato:

Valore di mercato complesso

$$\text{Reddito Netto/Tasso di Capitalizzazione} = € 272.800,00 / 3,0\% = € 9.093.333.$$

METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il metodo del costo di costruzione è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione.

L'impiego del metodo del costo di costruzione è seguito, nella stima di immobili complessi che hanno un mercato particolare e limitato.

La stima del costo di costruzione va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili .Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è di €/mq 1700.

Caratteristiche specifiche e valore unitario attribuito.

Si ritiene di confermare il prezzo unitario di vendita pari € 1.700,00/mq.

Determinazione della superficie commerciale e valore di vendita

Dalle misurazioni e dai rilievi effettuati in loco presso gli immobili oggetto della presente consulenza con l'ausilio delle relative planimetrie catastali è stato possibile determinare le superfici lorde , nonché le superfici commerciali ,il valore unitario ,il valore di mercato.

| | Sup. lorda (mq) | Coef. | Sup. comm.(mq) | |
|-----------------|--------------------|-------------|----------------|--|
| Depositi | mq 288,00 | 0,30 | 86,40 | |
| Cucine | mq213,00 | 0,70 | 149,10 | |

