



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale "San Leonardo s.r.l."

n.12/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Giulia Orefice

Curatore:

avv. Roberto Franco

Relazione di aggiornamento del valore di stima

Perito stimatore: arch. Mariagrazia Colloca

INDICE

PREMESSA

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

2. SOPRALLUOGO DI RICOGNIZIONE

3. RELAZIONE FOTOGRAFICA

4. VALORE ATTUALE DEL BENE

5. CONCLUSIONI

PREMESSA

Con provvedimento del 09.11.2024 l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Giulia Orefice autorizzava il Curatore avv. Roberto Franco alla nomina di coadiutore della curatela, nella liquidazione giudiziale n.12/2024 "San Leonardo s.r.l.", della sottoscritta arch. Mariagrazia Colloca, iscritta all'albo degli Architetti Conservatori Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Vibo Valentia con il n. 337, in qualità di perito stimatore.

MOTIVO PER CUI VIENE CHIESTA LA STIMA

Il Curatore avv. Roberto Franco rappresentava la necessità di aggiornare il dato estimativo raffrontandolo e rapportandolo con l'attuale stato di manutenzione e di conservazione del complesso immobiliare mobiliare, nonché, ed ancor più, con gli esiti negativi degli esperimenti di vendita effettuati durante la procedura di concordato preventivo e con la congiuntura attuale del mercato immobiliare.

Veniva dato incarico alla sottoscritta di determinare – anche solo mediante aggiornamento della valutazione già compiuta nell'ambito della procedura concordataria - l'effettivo valore di dei beni mobili ed immobili della società SAN LEONARDO S.r.l. e di determinarne l'esatta ed effettiva consistenza in vista dei successivi esperimenti di vendita. Veniva, pertanto, richiesta alla sottoscritta la sola attività di ricognizione della consistenza dei beni e di aggiornamento dei valori immobiliari.

3

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state pertanto condotte le seguenti attività:

- Sopralluogo per valutare lo stato dei luoghi e la ricognizione della consistenza dei beni, con rilievo fotografico, in data 02.12.2024;
- ricerche di mercato (fonti: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Pubblicazioni Aste Giudiziarie, agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- predisposizione, stesura, collazione e deposito della presente.

2. SOPRALLUOGO DI RICOGNIZIONE

In data 02.12.2024 alle ore 15.00, alla presenza del dott. Tommaso Pugliese, ex amministratore unico della società "San Leonardo s.r.l.", e del Curatore avv. Roberto Franco si è proceduto con le operazioni di sopralluogo, sono stati effettuati gli opportuni rilievi fotografici e un meticoloso giro di ricognizione dei beni mobili ed immobili, già inventariati e indicati nella documentazione in atti della

procedura concordataria. La situazione generale risultava pressoché invariata rispetto alla precedente ricognizione del 2015, fatti salvi gli inevitabili segni del tempo su una grande struttura non utilizzata per oltre un decennio. Segue una breve relazione fotografica dello stato dei luoghi.

3. RELAZIONE FOTOGRAFICA



esterno: ingresso principale



Interno: hall di ingresso



Interno: spazi comuni nella sala di ingresso



Interno: spazi comuni nella sala di ingresso



interno: spazi comuni e di distribuzione



interno: sala conferenze



interno: sala conferenze



interno: ascensore panoramico



interno: spazi distributivi



Interno: ufficio gestione



interno: camera tipo, piano primo



interno: spazi distributivi



interno: palestra e piscina coperta



esterno: vista da piscina olimpionica



esterno: piscina olimpionica



esterno: piscina olimpionica



interno: sala ristorante



interno: sala colazione



interno: cucine



interno: cucine



esterno: camere ala esterna



Interno: camera tipo ala esterna



esterno: ingresso camere ala esterna



Esterno: vista da terrazza



esterno: vista su impianto fotovoltaico



Esterno: terrazza



esterno: seminterrato, spazio impianti



esterno: seminterrato

4. VALORE ATTUALE DEL BENE

Nella precedente relazione, richiesta nell'ambito della procedura di concordato preventivo, erano stati indicati due valori di stima dell'intero complesso alberghiero: il più probabile valore di mercato coincidente con il "valore potenziale" del bene stesso, in un regime di libero mercato e al di fuori di un'ipotesi concordataria, nonché il valore di realizzo dell'azienda nel suo complesso, formato dall'insieme di beni mobili e immobili, proiettata nell'arco temporale di liquidazione con scadenza al 31.12.2018, così come indicato nella domanda di ricorso. Entrambi i valori consideravano il complesso alberghiero nella sua interezza, comprensivo di beni mobili e immobili, arredi, impianti, attrezzature, area esterna.

Per determinare oggi il valore del complesso alberghiero nella sua interezza, dovendo escludere il metodo di comparazione per l'estrema difficoltà di reperire sul mercato beni analoghi e/o affini, si ritiene opportuno determinarne il valore attuale quale differenza tra valore originario e deprezzamento per vetustà. Successivamente, verranno applicate le opportune riduzioni determinate dalle condizioni contingenti del mercato, dalla storia dei precedenti infruttuosi esperimenti di vendita e da ulteriori considerazioni.

Il **valore attuale di un immobile** è la differenza tra il suo valore originario e il deprezzamento per vetustà, che tiene conto dell'età dell'immobile e del suo stato di manutenzione. Si ritiene opportuno pertanto partire dal valore originario "a nuovo" dell'intero complesso alberghiero, precedentemente stimato in € 9.527.844, dati dalla somma tra il fattore area e il costo di costruzione (il dato è desunto dalla documentazione in atti).

Da dottrina, con il termine **deprezzamento per vetustà** ci si riferisce alla perdita di valore di un edificio nel tempo a causa di vari fattori, tra cui:

- **usura materiale:** danni, deterioramento e alterazioni strutturali che si possono manifestare nel tempo; tale fattore è applicabile anche agli arredi e alle attrezzature;
- **obsolescenza funzionale:** un edificio può diventare funzionalmente obsoleto quando le sue caratteristiche non risultano più essere in linea con le esigenze dei potenziali fruitori attuali o in assenza di tecnologie avanzate che ne possano migliorare la funzionalità;
- **obsolescenza estetica:** le tendenze di stile cambiano nel tempo, pertanto un immobile potrebbe diventare esteticamente obsoleto qualora il suo design e la sua attrattiva non risultassero più in linea con i gusti e i parametri estetici contemporanei; tale fattore è applicabile anche agli arredi e alle attrezzature.

- **efficienza energetica:** la conformità agli standard attuali in materia di efficienza energetica può influenzare il valore dell'edificio, specialmente considerando l'importanza che viene ora attribuita alla sostenibilità;
- **impianti e sistemi obsoleti:** la presenza di impianti elettrici, termici, idraulici, sanitari, di riscaldamento, ventilazione e illuminazione deteriorati e scarsamente performanti può inficiare il valore di un immobile.

Il coefficiente di vetustà o anzianità tiene conto dell'età dell'immobile e del suo impatto sul valore. Come da dottrina, immobili con meno di 10 anni mantengono un coefficiente pari a 1,0, mentre quelli con 10-20 anni scendono a 0,9. Oltre i 20 anni, il coefficiente può ridursi ulteriormente a 0,8 o meno, riflettendo il degrado naturale e l'obsolescenza strutturale o impiantistica. Eventuali interventi di ristrutturazione importanti possono mitigare l'effetto del coefficiente di vetustà, riportando l'immobile a standard di valore più elevati.

Nel nostro caso, consideriamo un coefficiente di 0,70 perché l'edificio ha più di 20 anni, è inutilizzato da oltre 10 e non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione importanti. Nonostante si trovi in un discreto stato di manutenzione, presenta diversi segni del tempo, quali distacchi di intonaci esterni ed interni, presenza di umidità e muffe e, soprattutto, impianti obsoleti che possono incidere negativamente sull'efficienza dell'intero complesso, arredi e attrezzature parzialmente distanti dalle esigenze e dagli standard attuali, la piscina olimpionica da revisionare interamente.

Il valore attuale del bene si ricava, quindi, dalla formula

$$\text{valore originario "a nuovo"} \times \text{Coefficiente di vetustà}$$

che in numeri diventa

$$€ 9.527.844 \times 0.70 = € 6.669.490,80$$

arrotondabili a € 6.670.000,00 (diconsi Euro Seimilioneiseicentosestantamila/00)

Come da richiesta del Curatore, vi è la *necessità di aggiornare il dato estimativo raffrontandolo e rapportandolo con l'attuale stato di manutenzione e di conservazione del complesso immobiliare mobiliare, nonché, ed ancor più, con gli esiti negativi degli esperimenti di vendita effettuati durante la procedura di concordato preventivo e con la congiuntura attuale del mercato immobiliare.*

Considerati, pertanto, i precedenti esperimenti di vendita infruttuosi, il particolare momento di crisi che si ripercuote inevitabilmente anche sul mercato immobiliare, la peculiarità del bene a destinazione "non ordinaria", le sue dimensioni e localizzazione che lo rendono "poco appetibile", l'estrema difficoltà di reperire sul mercato strutture analoghe così da poter effettuare un confronto, l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, bisogna operare una ragionevole decurtazione rispetto al valore attuale. Per quanto detto, la sottoscritta, in base alla propria esperienza, ritiene di dover applicare una riduzione del 20% sul valore determinato giungendo al prezzo finale di

€ 5.336.000,00

(diconsi Euro Cinquemilionitrecentotrentaseimila/00)

5. CONCLUSIONI

Eseguito il sopralluogo di ricognizione, constatato lo stato dei luoghi e dei beni mobili e immobili, eseguiti i calcoli estimativi come da dottrina, constatata l'impossibilità di reperire sul mercato (anche nell'ambito delle aste giudiziarie) beni analoghi o affini, effettuate le opportune considerazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tra cui la vetustà, considerati gli esiti negativi dei precedenti esperimenti di vendita del bene; per tutto quanto effettuato, studiato e descritto, la sottoscritta, in scienza e coscienza, rispondendo alla richiesta di aggiornamento della stima avanzata dal Curatore, ritiene che il valore attuale dell'intero complesso alberghiero sia pari a **€ 5.336.000,00**.

La sottoscritta, infine, in considerazione dei precedenti esperimenti di vendita che confermano la difficile collocazione del bene sul mercato, rimette all'Autorità Giudiziaria la determinazione finale del prezzo di vendita

e, avendo espletato l'incarico affidatole, nel consegnare la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il Coadiutore perito stimatore
arch. Mariagrazia Colloca

Firmato digitalmente da

mariagrazia colloca