

TRIBUNALE DI MARSALA

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Manuela Palvarini

Curatori Avv. T. Paternò, Avv. G. Bellafigliore e Dott. G. Lucentini

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito del fallimento della "Oasi Società cooperativa a r.l." n. 33/2014 R.G. Fall. Tribunale di Marsala, al fine di stimare il canone d'affitto dell'azienda alberghiera di proprietà dell'anzidetta società.

Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Alessandro De Vita

TRIBUNALE DI MARSALA

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Manuela Palvarini

Curatori Avv. T. Paternò, Avv. G. Bellafiore e Dott. G. Lucentini

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito del fallimento della "Oasi Società cooperativa a r.l." n. 33/2014 R.G. Fall. Tribunale di Marsala, al fine di stimare il canone d'affitto dell'azienda alberghiera di proprietà dell'anzidetta società.

Premesso che:

- in data 21/11/14 il sottoscritto ha ricevuto comunicazione di nomina per *"la stima del canone di affitto dell'azienda alberghiera di proprietà della società fallita"* "Oasi Società cooperativa a r.l.";
- in data 26/11/14, innanzi al Signor Giudice delegato al fallimento indicato in oggetto lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed in quella sede, ai fini del deposito della relativa perizia lo stesso ha chiesto, e gli sono stati concessi, trenta giorni dalla data della consegna della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico conferito.
- In data 11/12/14, i curatori del fallimento indicato in oggetto hanno consegnato quanto richiesto con precedente pec inviata dal sottoscritto.

Ciò premesso

con il presente elaborato, lo scrivente provvede a determinare la misura minima del canone di affitto dell'azienda alberghiera di proprietà della società oggi fallita "Oasi Società cooperativa a r.l." con sede in Castelvetro nella frazione di Marinella di Selinunte Via Pitagora s.n.c., con codice fiscale e partita IVA 01371580810.

Ai fini della valutazione anzidetta, si precisa che la stessa si intende riferita al 26/11/14, data di giuramento dell'incarico suindicato.

Quanto alla determinazione del canone minimo di affitto in precedenza indicato, si fa presente che la valutazione viene svolta sulla base di alcuni parametri

che verranno esposti nel prosieguo della presente relazione e che a parere dello scrivente sono utili per l'anzidetta stima.

L'azienda formante oggetto di valutazione è costituita da un villaggio albergo denominato "L'Oasi di Selinunte Hotel & Resort", classificato a quattro stelle (villaggi - albergo superiori), si compone alla data di redazione dell'inventario di n. 300 camere, ristorante, piscine esterne, bar, campi da calcio, basket, tennis ed ampi spazi adibiti a verde.

Si precisa inoltre che alla data odierna l'attività alberghiera risulta essere autorizzata solamente per 187 camere per complessivi 511 posti letto per come si rileva dall'autorizzazione di agibilità n. 39/07 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 31/10/07.

Quanto alle ulteriori 113 camere risulta che la società, oggi fallita, è in attesa che il Comune di Castelvetro rilasci la nuova agibilità, allo stato assente.

Non risulta, inoltre, che vi sia una perizia di stima riguardo ai fabbricati, agli impianti specifici e alle aree di pertinenza del complesso alberghiero indicato in oggetto.

Per quanto fin qui esposto, lo scrivente procede a descrivere i vari parametri presi a base per la stima della misura minima del canone di affitto dell'azienda alberghiera di proprietà della società oggi fallita "Oasi Società cooperativa a r.l."

I° PARAMETRO – IMU 2014

Un primo parametro di riferimento a parere dello scrivente è rappresentato dall'IMU (imposta municipale propria), tributo che la curatela del fallimento dovrà pagare al Comune di Castelvetro dopo la cessione del complesso alberghiero e che costituisce l'importo minimo che la stessa deve esigere per la stipula di un eventuale contratto di fitto aziendale.

La quantificazione dell'IMU per l'anno 2014 secondo i criteri di riferimento in vigore alla data odierna è la seguente:

- rendita catastale Euro 141.214,00;

- categoria catastale D/2;
- coefficiente di rivalutazione 5%;
- moltiplicatore 65;
- aliquota IMU Comune di Castelvetro 0,96%;

IMU dovuta: $141.214,00 \times 1,05 \times 65 \times 0,96\% = \text{Euro } 92.523,41$

L'IMU che in ogni caso all'atto della cessione dovrà essere pagata dalla curatela fallimentare per l'anno 2014 è **pari ad Euro 92.523,41.**

II° PARAMETRO – RICAVI MEDI ANNI 2010 - 2013

Un secondo parametro di riferimento utile per determinare la misura minima del canone di affitto d'azienda è quello solitamente utilizzato in sede di estimo. Nell'estimo, per individuare l'ammontare del canone di locazione annuo di una struttura alberghiera, si procede mediante la determinazione del reale reddito medio annuo dell'attività, ricavabile in condizioni di ordinarietà turistica. Tale reddito è desumibile dal registro delle presenze mediante l'analisi delle *schede di arrivo* compilate al ricevimento della clientela. Nei casi in cui, per ragioni particolari, non fosse possibile ricavare tale reddito, la pratica estimativa suggerisce di determinare empiricamente la quota locatizia, tenendo presente che statisticamente il canone annuo di un villaggio - albergo si aggira - grosso modo - attorno al 10% del reddito medio in condizioni di ordinarietà turistica.

Non disponendo del reddito medio annuo in condizioni di ordinarietà turistica fatturato dal villaggio - albergo negli ultimi esercizi, si può fare riferimento ai dati di bilancio della società "Oasi Società cooperativa a r.l." negli esercizi 2010, 2011, 2012 e 2013, anni nei quali la società lavorava a pieno regime.

Facendo riferimento agli anzidetti esercizi risulta quanto segue:

- anno 2010 volume ricavi vendite e prestazioni pari ad Euro 1.589.239
- anno 2011 volume ricavi vendite e prestazioni pari ad Euro 1.555.683
- anno 2012 volume ricavi vendite e prestazioni pari ad Euro 2.100.833
- anno 2013 volume ricavi vendite e prestazioni pari ad Euro 3.443.159
- Totale complessivo Euro 8.688.914

La media degli importi anzidetti è pari ad Euro 2.172.228 (8.688.14 / 4), il cui 10% è pari ad **Euro 217.223,00**, importo questo corrispondente ad un ipotetico canone locatizio.

III° PARAMETRO – TARIFFE L'OASI PER L'ANNO 2013

Un terzo parametro o di riferimento utile per determinare la misura minima del canone di affitto d'azienda è quello che considera il numero di posti letto e le tariffe applicate nel corso dell'anno 2013 dalla società oggi fallita "Oasi Società cooperativa a r.l."

A tal proposito, per come in precedenza esposto si ribadisce che il presente conteggio viene effettuato considerando le camere così come indicate nell'inventario fallimentare anche senza la necessaria autorizzazione di agibilità che alla data odierna non risulta ancora rilasciata.

Considerando che sono state inventariate numero 156 camere standard composte da n. 1 letto matrimoniale e numero 144 camere comfort composte da n. 1 letto matrimoniale e n. 1 divano letto, il totale dei posti letto alla data della sentenza dichiarativa di fallimento è complessivamente pari a 744 $[(156 \times 2) + (144 \times 3)]$; considerato altresì che le tariffe per pensione completa, praticate la società oggi fallita "Oasi Società cooperativa a r.l.", si riferiscono al periodo dal 06/04/13 al 01/11/14 – cioè per 210 giorni lavorativi – si perviene ai seguenti risultati:

Giorni di validità tariffa		Tariffa giornaliera	Totale posti letto	Prodotto tariffa giornaliera per totale posti letto
A	84	€ 55,00	744	€ 3.437.280,00
B	7	€ 65,00	744	€ 338.520,00
C	21	€ 85,00	744	€ 1.328.040,00
D	14	€ 105,00	744	€ 1.093.680,00
E	14	€ 135,00	744	€ 1.406.160,00
F	7	€ 95,00	744	€ 494.760,00
G	7	€ 85,00	744	€ 442.680,00
H	56	€ 60,00	744	€ 2.499.840,00
TOTALE	210		TOTALE	€ 11.040.960,00

Dalla superiore tabella si evince che nel caso in cui il villaggio - albergo lavori con tutte le camere occupate e per tutta la durata del periodo di riferimento, i ricavi ottenibili dalla gestione dello stesso ammonterebbe ad Euro 11.040.960,00.

Considerata la tipologia di attività – villaggio albergo di lusso – la localizzazione dell'albergo (zona ad elevata vocazione turistico balneare e a bassa redditività), nonché il periodo di elevate crisi economico-finanziaria, si può ipotizzare un utilizzo della suddetta struttura per circa la metà della propria capacità produttiva, con una riduzione dunque del 50% sul valore globale imputabile ad un minimo “fermo” che risulta fisiologico in ogni attività commerciale ed ancora più probabile nell'attività alberghiera.

Il valore dei ricavi imputabili alla gestione della struttura alberghiera oggetto della presente stima si può ipotizzare pari ad Euro 5.520.480,00 (Euro 11.040.960,00 x 50%).

Anche in questo caso, considerando il 10% quale valore locatizio lo stesso può essere così quantificato **Euro 5.520.480 x 10% = Euro 552.048,00.**

IV° PARAMETRO – FATTURATO MINIMO ANNO 2014 TUI FRANCE

Un quarto parametro di riferimento utile per determinare la misura minima del canone di affitto d'azienda è quello che considera il contratto alberghiero d'assegnazione del 07/01/13 e la successiva appendice n. 3 del 16/01/14 entrambe sottoscritte tra la società e la società, oggi fallita “Oasi Società cooperativa a r.l.”.

Con il contratto anzidetto la società più volte richiamata “Oasi Società cooperativa a r.l.” si obbligava a mettere a disposizione della società gli alloggi facenti parte del villaggio – albergo denominato “L'Oasi di Selinunte” ubicato in Castelvetro nella località Marinella di Selinunte.

La disponibilità era limitata al periodo dal 11/04/14 al 13/10/14 per complessivi 185 giorni, per 300 camere di cui:

- 146 triple;

- 10 doppie;
- 144 quadruple.

In cambio la società si obbligava nei confronti della società "Oasi Società cooperativa a r.l." a corrispondere un fatturato minimo di Euro 3.486.270,00, comprensivo di IVA, sulla base dei seguenti conteggi:

- 182 giorni x 300 camere x 2 adulti x 80% = 87.360 notti;
- 3 giorni x 300 camere x 2 adulti x 50% = 900 notti.

Il tutto per complessivi Euro 88.260 notti che moltiplicati per Euro 39,50 a notte per adulto determinato l'importo minimo di Euro 3.486.270,00.

Scorpendo l'IVA del 10% all'importo di euro 3.486.270,00 si addivene ad una base imponibile di Euro 3.169.336,36.

Anche in questo caso, considerando il 10% quale valore locatizio lo stesso può essere così quantificato **Euro 3.169.336 x 10% = Euro 316.934,00.**

*

Considerato che i parametri fin qui esposti, a parere dello scrivente, rappresentano diversi metodi di calcolo ognuno valido per la determinazione della misura minima del canone di affitto dell'azienda di proprietà della società fallita più volte indicata, al fine di mediare le caratteristiche di ciascun calcolo eseguito si provvede ad effettuare la media dei quattro diversi parametri determinati.

- I° parametro – IMU 2014	Euro	92.523,00;
- II° parametro – Ricavi medi anni 2010 - 2013	Euro	217.223,00;
- III° parametro – tariffe l'Oasi per l'anno 2013	Euro	552.048,00;
- IV° parametro – fatturato minimo annuo 2014 TUI France	<u>Euro</u>	<u>316.934,00.</u>
Totale complessivo	Euro	1.178.728,00

La media degli importi anzidetti è pari ad **Euro 294.682,00** (1.178728,00 / 4).

A conclusione della presente trattazione, per quanto di competenza del sottoscritto e per le motivazioni fin qui esposte, alla data del 26/11/14 il canone di locazione da porre a base d'asta per il fitto d'azienda a carattere temporaneo della

struttura alberghiera di proprietà della società "Oasi Società cooperativa a r.l." è quindi pari ad **Euro 294.682,00**, arrotondato ad Euro **295.000,00** anno.

Si ribadisce che ai fini della determinazione del canone d'affitto dell'azienda alberghiera di proprietà dell'anzidetta società il conteggio è stato sviluppato considerando le camere così come indicate nell'inventario fallimentare anche senza la necessaria autorizzazione di agibilità che alla data odierna non risulta ancora rilasciata e se negata, inficia quanto fin qui esposto e le relative conclusioni a cui lo scrivente è pervenuto.

*

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delle S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Marsala, 08/01/15

Il consulente tecnico d'ufficio

F.to Dott. Alessandro De Vita



Allegati:

- 1) copia della lettera di trasmissione della documentazione richiesta inviata dai curatori fallimentari;
 - 2) copia dell'autorizzazione di agibilità n. 39/07;
 - 3) copia della visura catastale;
 - 4) copia del bilancio chiuso al 31/12/11;
 - 5) copia del bilancio chiuso al 31/12/12;
 - 6) copia del bilancio chiuso al 31/12/13;
 - 7) copia delle tariffe praticate nell'anno 2013;
 - 8) copia del contratto Oasi Società cooperativa a
appendici
- con le successive