



TRIBUNALE DI MATERA

Procedimento: Fallimento n° 4/2020- FALLIMENTO MARINAGRI SPA

Curatori fallimentari: Dott. Cosimo Valentini

Avv. Antonio De Notaristefani di Vastogirardi

G. D.: Dott.ssa Tiziana Caradonio

C.T.U.: geom. Giuseppe Filardi

Il Collaboratore del C.T.U.: geom. Antonio Caprara.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Il sottoscritto, geom. Giuseppe Filardi con studio tecnico in Nova Siri, in Viale Siris, n° 122, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 4/2020 denominato "Marinagri Spa", produce la seguente relazione tecnica integrativa in risposta alle richieste di chiarimenti pervenute a mezzo PEC del 09/02/2024 e 10/02/2024 e relative alla stima dei beni immobili (terreni e fabbricati) in ditta alla Società Fallita Marinagri Spa.

CHIARIMENTI ALLA PEC DEL 09/02/2024

QUESITO 1

Con riferimento ai 24 immobili occupati non viene riportato che la stima è stata fatta sulla scorta della documentazione acquisita ma viene fatta una descrizione dello stato degli stessi come se fossero stati visionati.

RISPOSTA AL QUESITO 1

In premessa al presente chiarimento si riporta che con nota PEC del 19/04/2023, veniva trasmesso un elenco di n° 25 immobili di cui n° 23 unità immobiliari non accessibili e n° 2 unità in corso di costruzione. Relativamente alle unità inaccessibili, nel corso delle attività svolte, all'esito dei vari sopralluoghi solo n° 19 unità non venivano visionate, mentre n° 4 unità (P.lla 1311 sub. 12, P.lla 1311

sub. 27, P.lla 1302 sub. 35 e P.lla 1529 sub. 38) venivano ispezionate, avendo

l'amministratore della Società fallita una copia delle chiavi di accesso.

In merito alle n° 19 unità inaccessibili, seppur vero che le stesse non sono state visionate nel corso dei vari sopralluoghi, stante le dichiarazioni dell'amministratore unico della società fallita, le stesse presentano caratteristiche analoghe alle unità visionate e pertanto con il supporto degli elaborati grafici di progetto e delle planimetrie catastali per analogia tipologica le stesse sono state descritte riportando caratteristiche analoghe alle unità adiacenti visionate. Non per ultimo con riferimento agli immobili non visionati si concordava con i curatori di procedere alla stima sulla scorta della documentazione rinvenibile.

In sintesi all'esito di sopralluoghi effettuati, risultano non visionate le seguenti unità immobiliari:

1) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1311 Sub 28;

2) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1311 Sub 61;

3) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 12;

4) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 27;

5) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 43;

6) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 48;

7) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 60;

8) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 64;

9) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1295 Sub 67;

10) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1326 Sub 8;

11) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1302 Sub 48;

12) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1302 Sub 15;

13) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1529 Sub 42;

14) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1529 Sub 46;

15) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1529 Sub 48;

16) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1527 Sub 80;

17) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1527 Sub 101;

18) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1527 Sub 109;

19) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1525 Sub 17;

il tutto come correttamente riportato nel rapporto di valutazione dei fabbricati, e descritti per similitudine tipologia con le caratteristiche delle unità visionate.

A riguardo a pagina 302 del rapporto di valutazione si riportava che: *“Non per ultimo si riporta che il presente rapporto di valutazione si fonda sull’analisi dei dati e dei documenti forniti dall’amministratore unico della fallita Società Marinagri S.p.A., dai suoi stretti collaboratori tecnici e dal progettista oltre che dalla numerosa documentazione visionata presso gli archivi della Società e dai locali uffici tecnici. Ne deriva che l’attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.”*

QUESITO 2

Con riferimento agli immobili indicati ai nn° 1, 2, 14, 16 e 17 della predetta nota viene (*erroneamente*) riportato che gli stessi sono nella disponibilità di Marinagri.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Con riferimento a quanto riportato in precedenza, avendo nel corso delle attività di sopralluogo effettuato l’accesso su alcune delle unità indicate come inaccessibili nella nota PEC del 19/04/2023, nel corrispondente rapporto di valutazione si è riportato che tali unità sono nella disponibilità della società fallita.

Nel dettaglio le unità in oggetto, detratte dall’elenco delle unità inaccessibili, sono così identificate:

1) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1311 Sub 12 (n° 1 dell'elenco originario);

2) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1311 Sub 27 (n° 2 dell'elenco originario);

3) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1302 Sub 35 (n° 14 dell'elenco originario);

4) Foglio di mappa nr. 5 p.lla 1529 Sub 38 (n° 16 dell'elenco originario).

In merito invece all'unità identificata con il numero 17 di cui alla nota PEC del 19/04/2023, si riporta che la stessa continua ad essere inaccessibile così come riportato a pag. 115 del rapporto di valutazione.

QUESITO 3

Con riferimento ai due immobili allo stato rustico, viene fatta un'analitica descrizione degli stessi come se fossero completi in tutte le loro parti al pari delle descrizioni fatte per gli immobili finiti. Inoltre ai medesimi due immobili viene attribuito un valore in linea con quello attribuito agli immobili finiti.

RISPOSTA AL QUESITO 3

A pagina 8 del rapporto di valutazione si riporta che alcune unità risultano censite allo stato rustico e precisamente:

- n.1 unità unifamiliare, nel sub-comparto B3, è allo stato rustico,
- n.1 unità bifamiliare, nel sub-comparto B4, è allo stato rustico.

Tali unità, identificate in catatso fabbricati come particella n° 1206, sub. 1 e particella n° 1546 sub. 1, sono state erroneamente descritte come complete anche nelle opere di rifinitura e di completamento, mentre in realtà sono prive di intonaco e rivestimenti interni, nonché degli impianti ed infissi interni ed esterni. In ragione di tale stato rustico le stesse venivano stimate in € 1.900,00 al metro quadro.

Analogo prezzo unitario veniva inoltre adottato per le unità simili presenti nei medesimi comparti nonostante le stesse risultassero compiute nelle opere di rifinitura

e di completamento. Tale assunzione è stata dettata dalla circostanza che per tali restanti unità, lo stato di manutenzione/conservazione risulta essere discreto. Infatti nel rapporto di valutazione, per ciascuna delle suddette unità si riportava:

“Per quanto riguarda lo stato di conservazione generale, non si riscontrano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura all'impianto strutturale, mentre sono presenti fenomeni di degrado delle opere di finiture architettoniche interne ed esterne, dovute a fenomeni di infiltrazione di acque piovane, presentandosi l'immobile nel complesso in uno stato di manutenzione generale discreto.”

In ragione dello stato di degrado delle opere di rifinitura, per le quali si rendono necessari interventi di demolizioni e ricostruzione di ampie superfici (*con rimozione anche di parte dei rivestimenti e verifica degli impianti esistenti*) nonché interventi mirati alla ricerca ed eliminazione dei fenomeni di infiltrazione (*alquanto estesi*) a titolo cautelativo si è optato per un deprezzamento delle stesse adottando un prezzo unitario in linea con le unità in corso di costruzione pari ad € 1.900,00 a mq. in ragione della incertezza dei costi necessari all'eliminazione dei difetti riscontrati.

QUESITO 4

Si chiede inoltre di riferire se l'assegnazione dei posti auto alle abitazioni sia stata fatta nel rispetto della legge Tognoli.

RISPOSTA AL QUESITO 4

Circa i posti auto realizzati nei vari comparti, costituenti il Villaggio di MARINAGRI, si riporta che le superfici destinati ai posti auto sono state determinati nel rispetto di 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc di costruito. Tuttavia a ciascuna unità immobiliare è stato attribuito un solo posto auto, avente una superficie inferiore alla mininaderivante dal rapporto di cui sopra.

CHIARIMENTI ALLA PEC DEL 10/02/2024

QUESITO 1

La scadenza di tutte le convenzioni e le autorizzazioni, può comportare, oggi o in futuro anche non prossimo dei dubbi o delle incertezze sulla concreta realizzabilità degli interventi?

RISPOSTA AL QUESITO 1

In premessa si riporta che data la natura del quesito e l'incarico affidatomi, non spetta allo scrivente fornire dichiarazioni in merito alla validità dei titoli rilasciati, avendo i curatori affidato incarico di redigere opportuna relazione di "DUE DILIGENZE SULL'INQUADRAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO DEL PROGETTO MARINAGRI" all'Ing. Giovanni Grande, a cui si rimanda per le dovute precisazioni del caso.

Tuttavia si riporta che la scadenza delle convenzioni ed autorizzazioni già sottoscritte e/o autorizzate non pregiudica il processo pianificatorio messo in atto, avendo il Piano D'Ambito specificato e confermato la volumetria edilizia realizzabile nel comparto.

QUESITO 2

Chiarisca il CTU i criteri valutativi adottati per i COMPARTI A-B-C, secondo le osservazioni esplicate ai punti A, B, C e D delle richieste di chiarimenti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Circa la valutazione dei fabbricati realizzabili nei comparti A, B e C, si riporta di aver adottato un valore unitario di € 2.700 al mq., frutto di valutazioni derivanti dall'analisi dell'attuale situazione dimercato della zona, nonché di precedenti vendite eseguite (*specificatamente per l'area Marinagri*). Tale valore,

apparentemente in contrasto con il valore di € 2.200 adottato per la stima dei fabbricati già realizzati, ed oggetto di precedente rapporto di valutazione, tiene conto anche delle future condizioni di mercato, auspicabili con la ripresa del processo edificatorio di Marinagri, che certamente saranno interessate da un aumento della domanda di acquisto dei nuovi immobili, come conseguenza dello sblocco della situazione di stallo venutasi a creare da anni a seguito della crisi che ha interessato la Società Fallita.

Infatti mentre per l'esistente si è optato per un valore unitario anche di € 2.200,00, derivante dal fatto che le opere fossero già realizzate da qualche tempo e che con maggiore difficoltà gli stessi saranno apprezzati dal mercato, per il nuovo, in vista di una ripresa delle attività del VILLAGGIO TURISTICO, i prezzi di mercato tenderanno a risalire e chiunque sarà disposto a esborsare cifre maggiori per le nuove costruzioni, certamente rifinite con materiali di nuova tendenza e soluzioni tecnologiche all'avanguardia.

Inoltre se da un lato si è voluto enfatizzare le vendite future, adottando prezzi unitari di € 2.700,00 (*prezzi di vendita prefallimento*), nella stima dei terreni si è tenuto conto dell'attuali condizioni di mercato, nonché dei maggiori costi di costruzione degli stessi, adottando prezzi e riferimenti medi di mercato alquanto cautelativi.

Non per ultimo si riporta che nella stima dei terreni, è stato erroneamente riportato un utile di impresa di € 450 al mq. in luogo di € 405. Tale errore tuttavia non comporta alterazioni significative delle valutazioni effettuate potendo con certezza assoluta confermare la stima dei Comparti A, B e C nei valori riportati nel rapporto di valutazione redatto, ossia:

- € 28.839.531,60 per il COMPARTO A;
- € 20.712.042,70 per il COMPARTO B;

- € 26.502.762,15 per il COMPARTO C.

QUESITO 3 – 4 e 5

Chiarisca il CTU i criteri valutativi adottati per il COMPARTO D, secondo le osservazioni esplicitate ai punti 3, 4 e 5 delle richieste di chiarimenti.

RISPOSTA AI QUESITI 3, 4 e 5

In merito alle assunzioni adottate per la valutazione dei suoli destinati a CAMPO da GOLF lo scrivente conferma le ipotesi adottate, precisando che i costi di realizzazione, così come desunti dallo studio di fattibilità redatto nell'anno 2013 dalla Società Fallita, previa verifica di congruità, sono stati aggiornati sulla scorta dei prezzi medi all'attualità praticati in edilizia.

In merito alle assunzioni adottate per la valutazione dei suoli destinati a GOLF HOTEL lo scrivente conferma le ipotesi adottate così come il corrispondente criterio di stima, che prende le mosse dall'aver assunto un utile di € 90 al giorno in stagione medio bassa ed € 105 in alta stagione, per ciascuna stanza e per un periodo di 180 giorni l'anno. Inoltre le ipotesi adottate e le valutazioni effettuate seppur prese adottando come termine di confronto l'attuale struttura alberghiera presente nel Villaggio di Marinagri, la stessa non sarebbe in concorrenza con la futura struttura, ma certamente garantirebbe una maggiore risposta ricettiva, non solo nel periodo estivo ma anche in concomitanza di manifestazioni sportive dedicate.

In merito ai valori dei ricavi ipotizzati e saggio di capitalizzazione adottato, si riferisce che gli stessi sono mediamente superiori ai valori delle strutture della zona dato il livello di qualità ed il marchio di pregio che contraddistinguono il Villaggio di Marinagri.

Infine per quanto attiene ai valori di stima determinati per i suoli da destinare a CAMPO DA GOLF e GOLF HOTEL si precisa che

• i suoli destinati a GOLF HOTEL sono stati valutati in € 11.222.546, valore ottenuto come differenza tra il valore della struttura in esercizio pari ad € 54.375.750 e i costi di realizzazione pari ad € 43.153.203,60;

• i suoli destinati a CAMPO DA GOLF sono stati valutati in € 2.602.756,41, valore ottenuto come differenza tra il valore della struttura in esercizio pari ad € 11.206.250,00 e i costi di realizzazione pari ad € 8.603.493,59;

per un valore complessivo attribuito al comparto D pari ad € 13.825.302,81

Naturalmente il valore sopra determinato deriva dalla possibilità di realizzare il progetto originario proposto dai soggetti attuatori e da eseguire su terreni in proprietà di Marinagri ed in proprietà di Ittica Valdagri. Pertanto al fine di tener conto di quest'ulteriore variabile, che potrebbe comportare un ridimensionamento della proposta progettuale, nel rapporto di valutazione redatto dallo scrivente il valore stimato è stato ridotto del 50%, valutando i terreni destinati a Campo da Golf e servizi annessi (*GOLF HOTEL*), di proprietà Marinagri in un valore prudenziale di € 6.912.651,40.

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra, il valore dei cespiti immobiliari facenti capo alla Società Marinagri Spa, somma a complessivi € 123.101.855,10 così distinti:

- € 24.076.775,80 per le n° 109 unità abitative già edificate;
- € 319.240,00 per i n° 109 posti auto assegnati alle unità abitative;
- € 812.500,00 per i n° 51 posti barca già realizzati.
- € 28.839.531,60 per il COMPARTO A da completare;
- € 20.712.042,70 per il COMPARTO B da completare;
- € 26.502.762,15 per il COMPARTO C da completare;

- € 6.912.651,40 per il COMPARTO D da completare;

- € 3.460.000,00 per i posti barca da realizzare nel COMPARTO C;

- € 5.415.994,00 per i posti auto da asservire alle abitazioni dei COMPARTI A, B e C;

- € 45.000,00 per i terreni intrasformabili dei COMPARTI G ed H;

- € 895.022,40 per i terreni edificabili del Comparto C15 destinati a CLUB NAUTICO, CHIESA, EDIFICIO 7;

- € 5.110.335,40 per l'EDIFICIO 4 + TORRE del Comparto C2.

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità dei beni indicati in precedenza, risulta pienamente compatibile con le condizioni di mercato del momento ed i prezzi praticati per i beni ricadenti nella zona di ubicazione.

Inoltre, lo scrivente tecnico dichiara che:

- la versione dei fatti presentata in relazione è corretta al meglio delle proprie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;
- la conformità urbanistica dei beni stimati è stata valutata in riferimento ai titoli edilizi rilasciati dagli Enti preposti così come riportato nella relazione di Due Diligence sull'inquadramento urbanistico e edilizio del progetto Marinagri, redatta dall'Ing. Giovanni Grande;
- di non aver alcun interesse verso i beni in questione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e dei rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle analisi in esso contenute, senza il consenso scritto del sottoscritto.

L'incarico si conclude alla data di consegna del presente rapporto di Valutazione.

Qualora, successivamente a tale data, fossero richiesti chiarimenti sui contenuti del rapporto o fossero contestati, in tutto o in parte, i contenuti e/o le conclusioni, il committente è tenuto ad avvisare tempestivamente il sottoscritto. Resta inteso che, qualora fosse richiesta (*successivamente alla suddetta comunicazione*) un'assistenza per rispondere a tali domande o contestazioni, occorrerà procedere alla stipula di una nuova lettera di incarico volta alla definizione del contenuto.

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Nova Siri, 20/02/2024

L'esperto stimatore

geom. Giuseppe Filardi