

TRIBUNALE DI CASSINO

Giudice Delegato dott.
Commissario Giudiziale avv.

Concordato preventivo Rg 1/2015

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Cassino, 6 luglio 2016

IL CTU
CASSINO

Omissis...

Si ritengono pertanto corretti i criteri di stima sottesi alla la proposta di concordato preventivo. Si evidenzia però un primo rifiuto dovuto ad un mero errore di calcolo ed un secondo rifiuto riguardante la porzione ad uso agricolo, che risulta essere pari a 405 mq, a fronte dei 605 valutati in proposta. Applicando infatti la quotazioni di seguito riportate e computando correttamente le superfici, si ottiene un valore di mercato del terreno pari a 405 mq x 5,00 € (quattrocentocinquantesettantuno,00), a fronte dei 405 mq,00€ indicati nella proposta di concordato. Data a natura previsionale delle stime e l'esigua differenza tra gli importi, Il suddetto rifiuto risulta irrilevante ai fini pratici.

Uso terreno	Superficie (mq)	Quotazione (€/mq)	Stima (€)
[REDACTED]	600	6,13	[REDACTED]
[REDACTED]	700	61,24	[REDACTED]
[REDACTED]	405	5,00	[REDACTED]

Anche in questo caso è opportuno individuare un ricavo minimo derivante dalla vendita del terreno, stimabile in un importo ridotto del 30% rispetto alla quotazione di mercato più probabile. Si ottiene così una somma pari a 273.000,00€ (approssimato a meno di un'unità).

7. Merce a magazzino della [REDACTED]

Preliminarmente rispetto allo svolgimento delle operazioni è stata acquisita ed analizzata la perizia di stima dei beni mobili inseriti nella proposta di concordato preventivo, consistenti nella merce residua di proprietà della [REDACTED]. Tale perizia contiene un dettagliato inventario dei codici stoccati a magazzino e i relativi costi d'acquisto. Nel corso del sopralluogo effettuato è stato fatto un controllo a campione al fine di valutare la rispondenza tra i prodotti inventariati e quelli effettivamente presenti a magazzino, nonché le condizioni degli stessi. La merce si trova in buono stato di conservazione, ubicata in aree differenti del magazzino e stoccata per lo più in imballi di cartone sovrapposti tra loro, rendendo così laboriosa e difficile l'identificazione dei singoli codici.

7.1 Stima dei prodotti a magazzino della [REDACTED]

La valutazione effettuata in sede di Proposta di concordato preventivo, tecnicamente ineccepibile, si basa sulla suddivisione della merce in classi di prodotti delle quali è stato

calcolato il valore in base al prezzo d'acquisto. A partire dal prezzo d'acquisto sono stati applicati degli opportuni coefficienti di svalutazione per ciascuna classe, al fine di effettuare una stima prudente, in grado di tener conto della possibilità che alcuni dei prodotti restino invenduti. Allo stesso modo sono stati calcolati i potenziali ricavi di vendita tramite l'applicazione di un fattore di ricavo (1,33), desunto dalle norme tecniche vigenti, così come i suddetti coefficienti di svalutazione. Di seguito si riporta un prospetto di sintesi di quanto appena illustrato.

Classe Prodotto	Valore acquisto	Coeff. svalutazione	Valore pot. vendita	Valore stimato
Pr. Fiat/Lancia/Alfa	67.244,00 €	0,60	89.435,00 €	40.346 €
Alzavetri	2.639,00 €	0,50	3.510,00 €	1.320,00 €
Ventole radiatore	4.023,00 €	0,50	5.350,00 €	2.011,00 €
Radiatori	4.662,00 €	0,50	6.200,00 €	2.331,00 €
Pneumatici	12.190,00 €	0,75	16.213,00 €	9.143,00 €
Alternatori	1.051,00 €	0,50	1.398,00 €	526,00 €
Cristalli	1.279,00 €	0,50	1.701,00 €	639,00 €
Griglie	2.527,00 €	0,50	3.360,00 €	1.263,00 €
Paraurti	2.360,00 €	0,50	3.139,00 €	1.180,00 €
Merce varia	3.478,00 €	0,50	4.626,00 €	1.739,00 €
TOTALE	101.452,00 €		134.931,00 €	60.498,00 €

Data la natura dei prodotti ed al fine di minimizzare il rischio che parte dei prodotti resti invenduta, può essere utile valutare i prodotti in funzione della possibilità di vendita degli stessi in un unico lotto o in lotti di grandi dimensioni a commercianti del settore. In quest'ottica il valore di mercato della merce è quantificabile mediamente nella misura del 50% (e comunque non inferiore al 40%) rispetto al prezzo d'acquisto dei prodotti, indipendentemente dalla classe di appartenenza. Applicando tali coefficienti si ottiene un valore di mercato medio pari a **50.726,00 € (cinquantamilasettecentoventisei,00)** ed un ricavo minimo quantificabile in 40.580,00 €.

8. Beni strumentali della [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo effettuato, sono stati individuati innumerevoli beni strumentali, attualmente compresi nel contratto di fitto di ramo d'azienda e quindi concessi alla società [REDACTED]. Tali beni avrebbero un proprio valore commerciale in caso di vendita degli immobili e di cessazione del suddetto contratto.

Omissis...

Appendice B – Documentazione fotografica merce a magazzino





