

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SILVIA CAPITANO



CONCORDATO PREVENTIVO N° 6/2019 R.C.P

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. GABRIELE PALAZZOTTO



CTU: Dott. Ing. Dario Megna



1 – PREMESSE	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI	4
2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI	7
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	101
4 - VALUTAZIONE DEI BENI STRUMENTALI.....	125
5 - CONCLUSIONI.....	129
6 - ALLEGATI	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE CTU



redatta dall'Dott. Ing. Dario Megna nel procedimento di Concordato Preventivo n.6/2019



1 - PREMESSE

Con richiesta del Commissario Giudiziale del 23/10/2020 e successiva autorizzazione del 27/10/2020, veniva demandato allo scrivente Perito di valutare l'attivo sociale dell'Azienda _____, a seguito della prima vendita del ramo di azienda (impianti di carburante), costituito da n.3 compendi immobiliari, valorizzati per circa 3 milioni di euro, da automezzi valorizzati per circa 147 mila euro e da rimanenze per 14 mila euro.



2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Commissario Giudiziale, e dalla relazione notarile depositati agli atti, il perimetro di valutazione della procedura concordataria, è composto **per quanto attiene i beni immobili** da:

1. Struttura turistico ricettiva sita nel Comune di Agrigento, Contrada Maddalusa, distinta all'Agenzia delle Entrate al Foglio 105 Particelle 9 Sub 6-7-8, Particella 371, Particelle 14-144-153-332-333-335-336-367-368-369-370
2. Immobile con destinazione d'uso artigianale e commerciale sita nel Comune di Agrigento, Via Francesco Crispi n.52-54, distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 149 Particella 181 sub 11
3. Immobile con destinazione d'uso commerciale sita nel Comune di Agrigento, Via



Imera n.61-63, distinto all' Agenzia delle Entrate al Foglio 125 Particella 438 sub 6

Per quanto attiene i beni mobili-strumentali il perimetro di valutazione consiste in:

4. Semirimorchio per trasporto di GPL marca Acerbi targa AB51534
5. Autocarro per trasporto gasolio marca Iveco targa CE053KZ
6. Autoveicolo marca Audi Q3 targa FJ334RV
7. Autocarro marca Volksagen Cadd targa DC 460 DB
8. Beni in leasing
9. Beni strumentali/rimanenze di magazzino

2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI

Con relazione notarile, acquisita al fascicolo della procedura concordataria, in ordine agli immobili oggetto di valutazione, si rileva quanto segue, riportando integralmente le risultanze ipocatastali del Notaio incaricato:

1. In ordine all'immobile ricettivo sito nel Comune di Agrigento, Contrada Maddalusa, va rilevato che la struttura è composta da sette corpi di fabbrica, con corti di pertinenza esclusiva, e da un appezzamento di terreno esteso catastalmente complessivamente ettari nove, are nove e centiare diciassette (ha. 09.09.17).
I fabbricati sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrigento al foglio 105 particelle:
 - 9 sub 6, Contrada Maddalusa n. SN, piano S1-T, in corso di costruzione, senza altre indicazioni;

4 – VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI

Preliminarmente alla risposta in ordine al valore dei beni strumentali, appare opportuno descrivere il perimetro di valutazione.

I beni oggetto della presente relazione sono beni mobili registrati e non, alcuni dei quali non riportavano un identificativo valido (targa-targhette identificative) etc.

Tali beni sono stati censiti e fotografati al fine di dare una corretta individuazione anche in ordine allo stato manutentivo.

Criteri di stima dei beni

Chi ha il compito di effettuare la stima di un bene, sia esso mobile o immobile, è quello di individuare il valore più congruo che lo stesso possa rappresentare in ragione di precise condizioni di mercato, tenendo soprattutto in conto il principio della richiesta e dell'offerta che condiziona in maniera determinante il mercato stesso.

E' opportuno precisare che il valore di stima non è un dato certo, piuttosto è il risultato di un'analisi sia tecnica del bene e di una ricerca di mercato legata ad un preciso momento storico e dipendente da molteplici parametri che nel tempo possono influenzare il mercato stesso.

Le valutazioni derivano anche dall'applicazione di percentuali fisse di svalutazione legate al tempo di usura media del bene e al rapporto domanda-offerta nelle diverse zone.

Lo scrivente oltre a consultare fonti specifiche, ha provveduto a effettuare indagini presso operatori del settore al fine di pervenire a valori oggettivamente validi.

Nel caso specifico dei beni mobili, come principale fonte si sono presi come

riferimento le principali fonti del settore in rete, siti specifici del settore dove sono presenti annunci di beni similari, riviste tecniche che effettuano rilevazioni presso i punti vendita delle reti ufficiali³.

Nello specifico lo scrivente si è potuto avvalere solo degli strumenti sopraccitati, poiché agli atti non erano presenti documenti attestanti gli effettivi prezzi di acquisto, l'anno di acquisizione, o schede tecniche attestanti le caratteristiche di ciascun bene.

In definitiva quindi, laddove si può ottenere un valore puramente sintetico-comparativo dopo un'attenta analisi di mercato, la stima sarà quindi influenzata dai seguenti parametri di valutazione e sarà frutto dell'indagine di mercato di beni similari.

Parametri di valutazione:

- Obsolescenza tecnica
- Stato di fatto

Appare opportuno specificare che i beni in esame come del resto la maggior parte dei beni aziendali, conservano sempre un valore residuo. Se ancora in grado di funzionare i beni posseggono un valore commerciale che prescinde dall'epoca di acquisto.

Fatta la dovuta premessa, si procederà di seguito alla stima dei beni visionati, allegando altresì i relativi rilievi fotografici che hanno permesso di identificare i beni.

In ordine ai beni mobili non registrati e alle rimanenze di magazzino, è stato applicato un coefficiente prudenziale 0,70 che tiene conto dell'obsolescenza e dello stato manutentivo

³ Camionsupermarket-europacamion-eurotax

Si riporta di seguito pertanto l'elenco complessivo con i beni analizzati e i singoli valori, oltre al valore complessivo.

BENI STRUMENTALI REGISTRATI					
TITOLO	MARCA	TARGA	TIPOLOGIA	ANNO IMMATRICOLAZIONE	VALORE
Proprietà	Acerbi	ab51534	semirimorchio trasporto gpl	2000	€ 11.300
Proprietà	Iveco	ce053kz	trasporto gasolio	2002	€ 6400
Proprietà	Audi Q3	fj334rv	trasporto persone	2017	€ 16.300
Proprietà	Caddy	dc 460 db	trasporto	2006	€ 2000
Leasing	Acerbi	xa272cs	semirimorchio trasporto carburate	2014	€ 34.000
Leasing	Iveco	ew187tr	trattore	2014	€ 33.000
Leasing	Iveco	dy890gc	trattore	2015	€ 35.000
MOBILIA – ATTREZZATURE – RIMANENZE MAGAZZINO					
					€ 20.060,60

5 - CONCLUSIONI



Alla luce delle valutazioni effettuate si riporta di seguito il riepilogo dei beni all'attivo concordatario oggetto di stima e la valorizzazione complessiva

		VALORE
1	STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA LOCALITA' MADDALUSA COMUNE DI AGRIGENTO	€ 2.066.173,00
2	IMMOBILE COMMERCIALE/ARTIGIANALE VIA FRANCESCO CRISPI N.52-54 - COMUNE DI AGRIGENTO	€ 133.921,00
3	IMMOBILE COMMERCIALE VIA IMERA N.61-63 COMUNE DI AGRIGENTO	€ 283.728,00
4-5-6-7	BENI STRUMENTALI AUTOMEZZI DI PROPRIETA'	€ 36.000,00
8	BENI STRUMENTALI AUTOMEZZI IN LEASING	€ 102.000,00
9	MOBILIA E ATTREZZATURE E RIMANENZE DI MAGAZZINO	€ 20.060,00

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Commissario Giudiziario, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo-Agrigento, 14/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

