



Rapporto di Valutazione

relativo ai beni mobili in parte di proprietà della società PA.PI. S.r.l.
e in parte oggetto del contratto di affitto di azienda del 20 Marzo 2014

geometra Nadia Lorenzi

Studio di Geometria di Torre Boldone (BG) - Via Milano 40 - Cap. 21117
tel. 035 7000000 - fax 035 7000001 - e-mail: geometria@geometria.it
www.geometria.it
P.I. 0357000099 - C.F. 0357000099 - C.C. 0357000099
C.A. 0357000099 - C.B. 0357000099
C.D. 0357000099 - C.E. 0357000099
C.F. 0357000099 - C.G. 0357000099
C.H. 0357000099 - C.I. 0357000099
C.L. 0357000099 - C.M. 0357000099
C.N. 0357000099 - C.O. 0357000099
C.P. 0357000099 - C.Q. 0357000099
C.R. 0357000099 - C.S. 0357000099
C.T. 0357000099 - C.U. 0357000099
C.V. 0357000099 - C.W. 0357000099
C.X. 0357000099 - C.Y. 0357000099
C.Z. 0357000099

redatta da

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con la società oggetto di procedura, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 03
estremi della procedura	pagina 03
estremi della società	pagina 03
localizzazione dei beni	pagina 04
dettagli della proprietà	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 04
analisi generali	pagina 05
criteri di valutazione relativi a attrezzature e macchinari di produzione	pagina 06
quadro normativo di riferimento	pagina 08
criteri di valutazione relativi agli arredi e alle macchine d'ufficio	pagina 11
categoria 01.a arredi e attrezzature punti vendita, oggetto del contratto di affitto di azienda del 20.03.14	pagina 11
categoria 01.b arredi e attrezzature punto vendita, di proprietà della società PA.PI. S.r.l.	pagina 15
categoria 02 – attrezzature e macchinari di produzione	pagina 16
categoria 03 – automezzi	pagina 20
categoria 04 – arredi e macchine d'ufficio	pagina 27
riepilogo valori – ipotesi B	pagina 27
determinazione del valore in continuità aziendale – ipotesi C	pagina 28
determinazione del valore di liquidazione a stock – ipotesi D	pagina 29
valore di liquidazione a stock	pagina 28
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 30

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 26 Novembre 2019

data sopralluogo 05 Dicembre 2019

data valutazione 16 Dicembre 2019

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 233/19
Sentenza n. 243/19, repertorio n. 257/19, cronologico n. 3781/19,
in data 06 Novembre 2019

giudice delegato dr.ssa Elena Gelato

curatore fallimentare dr. Alberto Arzuffi

Estremi della società

denominazione PA.PI. S.r.l.

sede legale Curno (Bg), Via Dalmine n. 10/A

indirizzo PEC pa.pi@pa.pi.it

codice fiscale 01100000100

partita I.V.A. 03071000100

numero REA 0110000100

rappresentanti dell'impresa
DIRETTORE GENERALE: pa.pi@pa.pi.it
CAPOGRUPPO: pa.pi@pa.pi.it

Analisi generali

Specifiche delle analisi:

» l'accertamento è stato effettuato durante il sopralluogo svolto in data 05 Dicembre 2019, alla presenza del legale rappresentante della società, _____, senza procedere alla verifica dell'effettiva proprietà dei singoli cespiti mobiliari analizzati;

» al fine di individuare la condizione e la fungibilità dei beni e delle attrezzature analizzate, ho adottato dei concetti estimativi mirati alla più reale determinazione del valore attuale dei cespiti visionati.

Tali concetti dispongono di una serie di compensazioni inevitabili da analizzare nel contesto di una perizia di carattere mobiliare a partire dalla manutenzione delle attrezzature che, se programmata con serietà e continuità, mantiene sempre attualizzate le capacità produttive delle attrezzature medesime;

» gli interventi sulle attrezzature e sugli impianti la maggior parte delle volte non sono immediatamente visibili e sono difficilmente quantificabili.

Tali interventi, di massima, non possono modificare le caratteristiche tecniche del singolo pezzo, ma possono garantire la residua durata di vita dell'attrezzatura in questione;

» gli scenari di mercato sui quali possono essere collocati i beni oggetto di stima sono di fatto riassumibili nelle tre distinte ipotesi di equilibrio contrattualistico di seguito descritte:

▪ **ipotesi A** – cessione dell'intera azienda ad una terza società, in tempi non sospetti, che acquista per continuare la medesima attività, quindi senza alcun smantellamento dell'esistente.

In tale ipotesi il valore è di fatto riconducibile ad una quota parte del valore dell'azienda, determinato con il metodo di stima della capitalizzazione dei redditi;

▪ **ipotesi B** – cessione a terze aziende dei singoli beni, anche tramite società specializzate.

In tale ipotesi, come riscontrato in molteplici occasioni, i valori vengono inevitabilmente alterati, in quanto i passaggi fra mediatori e acquirenti sono assolutamente gravosi.

Anche considerando la possibilità di una vendita diretta a un fornitore, la capacità economica del bene da cedere registra un importante crollo del valore, a causa delle spese da sostenere per lo smontaggio, il trasporto e l'installazione presso un differente sito, senza considerare l'eventuale necessità di rettifica del macchinario medesimo;

▪ **ipotesi C** – cessione dell'intera azienda ad una terza società, che acquista per continuare la medesima attività, quindi senza alcun smantellamento dell'esistente.

Tale soluzione, come previsto all'articolo 105 della Legge fallimentare consentirebbe di privilegiare la prosecuzione dell'attività e la vendita in blocco dell'azienda rispetto alle ipotesi di vendita atomistica dei beni, presupponendo che la vendita dell'intero complesso aziendale, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco consenta una maggiore soddisfazione dei creditori;

▪ **ipotesi D** – cessione a terze aziende dell'intero patrimonio mobiliare nel contesto di una procedura concorsuale.

In tale ipotesi il valore è definito in modo complessivo sull'intero patrimonio nel contesto di una procedura concorsuale, considerando i normali ribassi d'asta che in genere abbattano in misura sostanziale il valore venale di mercato dei beni, ottenendo di fatto il valore di liquidazione a stock.

Criteri di valutazione relativi a attrezzature e macchinari di produzione

Il valore dei beni mobili in questione, secondo le più accreditate dottrine estimative, può essere determinato applicando i seguenti criteri:

- » **criterio del prezzo corrente**, nel caso in cui esista un mercato di beni usati;
- » **criterio del costo di ricostruzione**, utilizzato quando la riproduzione rappresenta il modo più economico per rimpiazzare un bene;
- » **criterio del costo di sostituzione**, inteso quale costo necessario per costruire od acquistare beni simili basati su tecnologie e materiali correnti, in grado di rimpiazzare il bene in uso possedendone analoga capacità e resa.

Nella maggior parte dei casi, al fine di procedere alla stima corretta del valore attuale di un bene è determinante verificare il costo a nuovo, prescindendo dall'ipotesi di sostituzione, al quale è necessario applicare una serie di abbattimenti per esprimere l'usura fisica del bene oggetto di valutazione, tenendo in considerazione le seguenti variabili:

- » **obsolescenza economica**, derivante da varie cause esterne all'azienda, quali la sottoutilizzazione degli impianti per ragioni di mercato;
- » **obsolescenza operativa**, originata dall'incremento dei livelli produttivi e dalla riduzione dei costi operativi ottenibili con un nuovo bene, secondo il principio della sostituzione;
- » **obsolescenza funzionale**, comprendente l'eccesso d'investimento quale riflesso di una riduzione di valore conseguente a innovazioni costruttive e di migliori materiali, e l'insufficienza – o inadeguatezza – funzionale dovuta allo scarso bilanciamento tra produzione e, in generale, a motivi di inadeguatezza che provocano eccessi;
- » **deperimento fisico**, a differenza del concetto di obsolescenza, corrisponde alla perdita di valore conseguente all'uso; in questa tipologia di usura, è possibile determinare su specifiche categorie di macchinari, dei coefficienti di deperimento fisico espressi in percentuale di residua vita possibile, rispetto alla vita totale del bene.

Tale parametro è condizionato dall'effettivo utilizzo del bene stesso e cioè dallo sfruttamento, proporzionato all'avverarsi o meno della necessaria manutenzione.

Nel contesto del concetto di valutazione, sono applicati i seguenti criteri:

- » criterio della reale consistenza dei beni;
- » criterio della capacità produttiva;
- » criterio dell'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'azienda;
- » criterio del valore corrente o della quotazione rilevata in mercati regolamentati italiani o esteri.

Tali criteri sono finalizzati all'individuazione del valore economico effettivamente attribuibile ai beni, per il quale s'intende il valore realizzabile sul mercato, ossia il prezzo realizzabile in caso di cessione.

Sulla base degli accertamenti effettuati, ho potuto svolgere la stima che ritengo più appropriata e trasparente per la valutazione dei beni aziendali, reperendo il prezzo a nuovo dei medesimi beni o, in caso di indisponibilità, del prezzo a nuovo di beni con caratteristiche similari.

Segue ...

... continua

A tali prezzi ho applicato specifici coefficienti di ragguaglio mirati alla quantificazione del valore attuale.

Nel dettaglio ho considerato i seguenti parametri:

➤ **svalutazione immediata** – i macchinari e le attrezzature, perdono circa il 20% del valore appena acquistati ed installati in azienda, per arrivare sino ad una perdita di valore complessiva del 30% nel primo anno di vita;

➤ **specificità** – i macchinari e le attrezzature se sono troppo specifici per lo svolgimento di una determinata attività sono scarsamente collocabili sul mercato se non fra una ristretta nicchia di acquirenti.

Con il medesimo concetto si tiene altresì conto della situazione diametralmente opposta: un macchinario molto comune perde di valore molto velocemente, in quanto sul mercato dell'usato si possono trovare molteplici offerte.

Il concetto di specificità comporta una perdita di valore sulla base del prezzo a nuovo in misura variabile dal 10% al 20% circa;

➤ **attrezzatura accessoria** – la presenza di eventuali optional è un aspetto di notevole importanza in quanto, se da una parte può incrementare il valore del bene in esame, dall'altra lo può decrementare in presenza di particolari accessori e attrezzature realizzati per le esigenze specifiche dell'azienda proprietaria e difficilmente reperibili sul mercato, in caso di rottura.

Tale parametro può comportare una variazione del valore in senso positivo in misura pari a circa il 20% e in senso negativo in misura pari a circa il 10%;

➤ **età in anni e/o ore di lavoro** – è sicuramente uno degli aspetti più importanti da tenere in considerazione; i macchinari tecnologicamente avanzati e informatizzati, si svalutano molto più velocemente rispetto alle attrezzature prevalentemente meccaniche, dove le ore di lavoro diventano essenziali per la determinazione della vita residua.

Tale aspetto può comportare un decremento del valore molto pesante sino, in alcuni casi, ad azzerarlo totalmente;

➤ **manutenzione, aggiornamenti e standard** – un macchinario con una buona manutenzione può conservare fondamentalmente il suo valore essenziale; il corretto e programmato svolgimento delle manutenzioni, riparazioni, revisioni e aggiornamenti agli standard vigenti hanno un forte peso sul valore del macchinario usato.

Tale parametro può comportare una variazione del valore in senso positivo in misura pari a circa il 30% e in senso negativo in misura pari a circa il 20%;

➤ **costi di acquisizione, messa a nuovo e condizioni di vendita** – se si ipotizza di cedere i beni ad una società specializzata nel commercio dei medesimi, si devono tenere in considerazione i costi associati a smontaggio, carico, trasporto e installazione che il terzo soggetto dovrà sostenere.

Tale aspetto, in caso di macchinari complessi e di grandi dimensioni, può comportare una diminuzione del valore in misura pari a circa il 15%;

Segue ...

... continua

- **costi di vendita** – sempre nell'ipotesi di cedere i beni ad una società specializzata nel commercio dei medesimi, si devono tenere in considerazione i costi di promozione e pubblicità del prodotto.

Tale aspetto può comportare una diminuzione del valore in misura pari a circa il 5%.

Preciso che per i macchinari visionati sprovvisti del marchio CE e/o dei dispositivi di sicurezza, pertanto non rispondenti ai requisiti minimi di Legge come meglio dettagliato nel paragrafo che segue, non ho esposto alcun valore in quanto ai sensi dell'articolo 6 del Decreto Legislativo 626/1994 è vietata la vendita, il noleggio, la concessione in uso e la locazione finanziaria di macchine, attrezzature di lavoro e di impianti non a norma.

Il valore dei suddetti beni, non vendibili quali macchinari, corrisponde esclusivamente a quello derivante dal recupero del ferro che, nella maggior parte dei casi, è pari ai costi per lo smaltimento richiesti dalle società specializzate.

Quadro normativo di riferimento

Il quadro normativo di riferimento per le macchine ed attrezzature è il seguente:

- » Decreto Presidente della Repubblica n. 547/1955, contenente le norme generali di protezione delle macchine;
- » Decreto legislativo n. 624/1996 e successive modifiche e integrazioni, concernente la sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare:
 - articolo 6 – obblighi dei progettisti, dei fabbricanti, dei fornitori e degli installatori: prevede espressamente che “sono vietati la vendita, il noleggio, la concessione in uso e la locazione finanziaria di macchine, attrezzature di lavoro e di impianti non rispondenti alla legislazione vigente”;
 - articolo 34: definisce quale attrezzatura, qualsiasi macchina, apparecchio, utensile o impianto destinato a essere usato durante il lavoro;
- » Decreto Presidente della Repubblica, 24 Luglio 1996, n. 459 quale Regolamento per l'attuazione della direttiva macchine 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE concernente il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine;
- » Decreto Legislativo 27 Gennaio 2010, n. 17 con il quale è stata recepita la direttiva 2006/42/CE conosciuta quale nuova direttiva macchine.

Tale direttiva definisce i requisiti essenziali in materia di sicurezza e di salute pubblica ai quali devono rispondere le macchine in occasione della loro progettazione, fabbricazione e del loro funzionamento prima della loro immissione sul mercato.

La direttiva differenzia le macchine in due grandi macro-gruppi:

- macchine che devono essere certificate da Enti Terzi;
- macchine che possono essere autocertificate dal produttore.

Per le macchine comprese nell'allegato IV della direttiva stessa la conformità ai suddetti requisiti è stabilita nel corso di procedure di valutazione eseguite da appositi enti.

Segue ...

... continua

Per tutte le altre è sufficiente redigere e conservare un fascicolo tecnico in accordo con quanto riportato nell'allegato V della direttiva stessa.

In questo caso si parla di Fascicolo Tecnico della Costruzione per le macchine e di Documentazione Tecnica Pertinente per le quasi – macchine.

Tutte le macchine immesse sul mercato o modificate dopo l'entrata in vigore della direttiva, devono riportare su di esse la marcatura CE e devono essere accompagnate da appropriata documentazione.

I prodotti non rispondenti ai requisiti della direttiva non possono accedere al mercato comune europeo e quindi nemmeno a quello italiano che ne fa parte.

In base al contenuto delle sopracitate normative il costruttore, prima di commercializzare le macchine prodotte, deve predisporre la seguente documentazione:

▪ **Fascicolo tecnico della costruzione – FTC.**

Tale fascicolo deve dimostrare che la macchina è conforme ai requisiti stabiliti dalla direttiva macchine e deve riguardare la progettazione, la fabbricazione e il funzionamento della macchina nella misura necessaria ai fini della valutazione della conformità.

▪ **Dichiarazione CE di conformità.**

Con tale documento il fabbricante dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che il prodotto è conforme ai requisiti essenziali di sicurezza; in tale dichiarazione deve essere presente l'indicazione esplicita della persona autorizzata a costituire il Fascicolo Tecnico della Costruzione.

▪ **Manuale d'uso e manutenzione.**

Tale documento è parte integrante della macchina ed è il documento tramite il quale il costruttore e il progettista si rivolgono all'utilizzatore per illustrargli il funzionamento della macchina e le caratteristiche di integrazione uomo –macchina.

▪ **Marchio CE.**

Tale marchio deve essere apposto nelle immediate vicinanze del nome del fabbricante; la marcatura CE dichiara che il produttore – distributore si assume la responsabilità del prodotto, permettendone la libera circolazione in Europa e l'identificazione dei prodotti non conformi.

Le normative vigenti prevedono che ogni macchina deve recare, in modo leggibile e indelebile, almeno le seguenti indicazioni:

- nome del fabbricante e suo indirizzo;
- la marcatura CE;
- designazione della serie o del tipo;
- eventualmente, numero di serie;
- l'anno di costruzione.

Segue ...

... continua

Per completezza d'informazione, riporto di seguito quanto previsto dalla Legge in caso di vendita di macchine non conformi:

- » nei confronti del costruttore o mandatario italiano è ravvisabile la violazione dell'articolo 6, comma 2, del Decreto Legislativo 626/94 che prevede l'arresto fino a sei mesi;
- » nei confronti del venditore è analogamente ravvisabile la violazione dell'articolo 6, comma 2, del Decreto Legislativo 626/94 che prevede l'arresto fino a sei mesi;
- » nei confronti dell'utilizzatore è invece ravvisabile la violazione dell'articolo 35 del Decreto Legislativo 626/94 e successive modifiche che prevede l'arresto da tre a sei mesi.

Nel contesto di una procedura concorsuale, in mancanza di una specifica norma contenuta nella Legge Fallimentare, sono applicabili le disposizioni di cui sopra in virtù del fatto che il diritto alla sicurezza sul posto di lavoro è ritenuto dal legislatore prevalente sul diritto alla riscossione del credito stesso.

In considerazione della difficoltà nel verificare il corretto funzionamento dei macchinari e dei loro sistemi di sicurezza, che comporterebbero un aggravio di costi, nonché di dilatazione dei tempi delle operazioni peritali, i medesimi macchinari saranno venduti come visti e piaciuti lasciando la possibilità al futuro acquirente di poterli visionare e testare.

In caso di necessità di messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza, l'intervento di adeguamento dovrà essere obbligatoriamente effettuato a cura e spese dell'acquirente.



Criteria di valutazione relativi agli arredi e alle macchine d'ufficio

- Gli arredi, pur essendo in buono stato d'uso, in alcuni casi non sono più rispondenti alle attuali esigenze di design e immagine per le aziende, inoltre alcuni arredi sono stati realizzati su misura per particolari ambienti di lavoro;
- le attrezzature informatiche, pur essendo di media qualità, a causa della rapidità di evoluzione della tecnologia e del mercato di appartenenza, sono alienabili esclusivamente a prezzi contenuti, in quanto per tali tipologie di attrezzature non esiste un vero e proprio mercato dell'usato.

Si deve altresì considerare che, essendo attrezzature delicate, è necessario provvedere con un adeguato imballaggio per il trasporto al fine di non provocare danni tali da renderle non più vendibili.

Categoria 01.a – Arredi e attrezzature punti vendita, oggetto del contratto di affitto di azienda del 20.03.14

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
-------------	-------------	-------	----------

punto vendita posto in comune di ...

001	...	1	...
002	...	1	...
003	...	1	...
004	...	1	...
005	...	1	...
006	...	1	...
007	...	1	...
008	...	1	...
009	...	3	...
010	...	2	...
011	...	1	...
012	...	3	...
013	...	1	...
014	...	1	...
015	...	1	170,00
016	...	1	200,00
017	...	1	200,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
018		1	
019		1	
020		2	
021		1	50,00
022		2	
023		1	
024		1	
025		1	
026		1	
027		1	
TOTALE QUANTO VENTURA IN COMUNE DI ...			12.000,00

punto vendita posto in comune di ...

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
028		1	100,00
029		1	100,00
030		1	100,00
031		3	300,00
032		1	100,00
033		1	100,00
034		1	100,00
035		1	100,00
036		2	200,00
037		1	100,00
038		2	200,00
039		1	200,00
040		1	200,00
041		1	100,00
042		2	200,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
043	...	1	200,00
044	...	1	...
045	...	2	...
046	...	2	100,00
047	...	2	200,00
048	...	1	80,00
049	...	1	50,00
050	...	1	...
051	...	1	20,00
052	...	2	...
053	...	---	...

totale punto vendita in comune di ...

punto vendita posto in comune di ...

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
054	...	1	...
055	...	2	...
056	...	1	...
057	...	1	...
058	...	1	...
059	...	1	...
060	...	2	...
061	...	1	...
062	...	3	100,00
063	...	1	...
064	...	1	...
065	...	2	...
066	...	1	200,00
067	...	1	...

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
093	mobile basso con piano in marmo	1	
094		2	
095		1	
096		1	
097		1	
098		1	
099		2	
100		2	

totale punto vendita in comune di

totale complessivo categoria 01.a
arredi e attrezzature punti vendita, oggetto del contratto di affitto di azienda del 20.03.14

Categoria 01.b – Arredi e attrezzature punto vendita, di proprietà della società PA.PI. S.r.l.

punto vendita posto in comune di Verdellino (Bg), Via Giordano Bruno n. 27

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
101	carrello inox rettangolare	1	100,00
102	tavolo inox rettangolare con due ripiani	1	100,00
103	mobile basso inox con due ante scorrevoli	1	250,00
104	mobilletto in legno con scaffali da esposizione	3	1.000,00
105	vetrina refrigerata	1	1.000,00
106	banco espositore refrigerato	2	2.000,00
107	banco espositore con ripiano in marmo	1	600,00
108	mobile a parete con tre ceste porta pane	1	750,00
109	espositore frigorifero per bibite	1	200,00
110	espositore freezer per prodotti surgelati	1	250,00
111	dispencer inox per farine a quattro compartimenti	1	300,00
112	bilancia elettronica - Italiana Macchi modello MACH 4000	3	600,00
113	registratore di cassa completo di cassetto One Top	1	80,00

totale complessivo categoria 01.b
arredi e attrezzature punto vendita, di proprietà della società PA.PI. S.r.l.

7.230,00

Categoria 02 – attrezzature e macchinari di produzione

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
piano terra			
114	pesa digitale a terra con mobiletto in legno - Italiana Macchi serie Blue	2	1.000,00
115	pesa analogia a terra - Alfa bilici	1	300,00
116	lavandino inox con due ante scorrevoli	1	250,00
117	tavolo inox con ripiano a terra e due cassetti	1	150,00
118	bilancia elettronica - Italiana Macchi modello MACH 4000	1	200,00
119	tavolino inox rettangolare con ripiano a terra	2	200,00
120	mobile basso inox a due ante scorrevoli	1	250,00
121	forno elettrico con due cassetti	1	600,00
122	forno industriale - Unitherm Werner & Pfleiderer	1	4.000,00
123	forno industriale - Polin	3	12.000,00
124	forno industriale - Zucchelli	1	4.000,00
125	cella di lievitazione - Esmach FP/A	1	10.000,00
126	cella di lievitazione - Atre pan	1	7.000,00
127	cella frigorifera - Criocabin	1	5.000,00
128	cella frigorifera con tre porte	1	12.000,00
129	dispencer inox per sale e farina	2	200,00
130	macchina per lievito madre - Fermentolevain Bertand Puma	1	8.000,00
131	impastatrice	2	7.000,00
132	caricatore a soffitto di farina	1	2.000,00
133	spezzatrice manuale	1	1.500,00
134	spezzatrice/arrotondatrice - Subal modello 140	1	2.000,00
135	bilancia analogia da tavolo - Lario	1	50,00
136	linea di panificazione - Bertuetti modello Universal SV 300	1	15.000,00
137	carrello rettangolare inox	1	100,00
138	pasa analogia a terra - Santo Stefano	1	300,00
139	armadietto in metallo per spogliatoio	4	200,00
140	sfogliatrice	1	2.000,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
141	tavolone in legno con ripiani in inox	1	250,00
142	carrelli porta vassoi, assi e ceste in plastica	---	3.000,00
143	vetrina refrigerata	1	1.000,00
144	banco espositore refrigerato	2	2.000,00
145	tavolo in legno con ripiani in inox e legno	1	150,00
146	taglierina	1	1.000,00
147	armadietto in metallo	1	50,00
148	tavolo a tre ripiani in legno	1	50,00
149	transpallet manuale - Armanni	1	150,00
150	confezionatrice - SW-500E2	1	800,00

piano seminterrato

151	impastatrice	4	14.000,00
152	caricatore a soffitto di farina	1	2.000,00
153	scaffale in metallo tre ripiani	10	500,00
154	tavolo inox rettangolare con ripiano a terra	3	100,00
155	bilancia elettronica - Italiana Macchi modello MACH 4000	3	600,00
156	dispencer inox farina	3	150,00
157	pesa analogia a terra - Alfa bilici	1	300,00
158	macchina per gnocchi	1	500,00
159	tavolone in legno con ripiani in inox	2	250,00
160	cella frigorifera	1	5.000,00
161	sfogliatrice	1	2.000,00
162	carrello quadrato inox	1	80,00
163	carrello rettangolare inox	1	100,00
164	forno elettrico a cinque cassette per pane a filoni - Bongard Omega 2	1	8.000,00
165	forno elettrico a tre cassette per focacce - Bongard	1	4.500,00
166	cella freezer	1	5.500,00
167	forno elettrico a due cassette per pizza - Rinaldi	2	6.000,00
168	cella freezer a tre porte - Criocabin	1	5.000,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
169	frigorifero a colonna anta singola	3	1.200,00
170	bilancia elettronica	1	150,00
171	cubettatrice per formaggio	1	200,00
172	miscelatore	1	50,00
173	mobile basso inox a due ante scorrevoli	2	500,00
174	bilancia analogia da tavolo - Spes bilici	1	200,00
175	pensile inox a due ante scorrevoli	1	200,00
176	affettatrice	1	250,00
177	cella frigorifera grande	1	8.000,00
178	cella frigorifera piccola - Criocabin	1	3.000,00
179	cella frigorifera per pizza	1	3.000,00
180	cella frigorifera per biscotti	1	3.000,00
181	cella freezer	1	3.500,00
182	pesa analogia a terra - Alfa bilici	1	300,00
183	cella frigorifera	1	3.000,00
184	macchina per pane grattugiato	1	500,00
185	transpallet manuale - Armani	1	150,00
186	carrelli porta vassoi, teglie e ceste in plastica	---	3.000,00
187	confezionatrice - Smipack	1	2.000,00
188	cella di lievitazione - Europan	1	5.000,00
189	lavandino acciaio inox	1	300,00
190	forno elettrico rotativo - Mangini Revenf	2	8.000,00
191	forno elettrico a due cassetti per pizza - Moretti	1	3.000,00
192	abbattitore - SURsystem Colip	1	3.000,00
193	aspirapolvere a bidone - Faip	1	50,00
194	linea di panificazione - Giovannini modello Mega Star MS 5/70	1	20.000,00
195	cella frigorifera - Criocabin	1	3.000,00
196	lava teglie	1	300,00
197	pesa analogia a terra - Spes/r	1	300,00
198	idropulitrice - Comac	1	100,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
199	silos per farina	8	8.000,00
200	aspirapolvere a bidone	1	50,00
201	materiale vario da smaltire posto nella tettoia esterna e nel box auto	---	- 10.000,00
totale complessivo categoria 02 – attrezzature e macchinari di produzione			231.630,00

7



Categoria 03 – Automezzi

rimorchio – targa AC 94358



marca	ELLEBI
modello	LBT 2000
destinazione d'uso	rimorchi per uso speciale – uso proprio furgone attrezzato uso negozio con parete lato dextro ribaltabile
telaio	ZEBLBC2003AA16510
data immatricolazione	10 Dicembre 2003
km. percorsi	---
	valore di mercato
	15.000,00
nota	nel valore sono compresi gli arredi, accessori ed attrezzature

autocarro – targa CL 410 LR



marca	Fiat Auto S.p.A.
modello	Ducato, cilindrata 2.286 gasolio
destinazione d'uso	autocarro per trasporto di cose – uso proprio, furgone
telaio	ZFA24400007332381
data immatricolazione	20 Novembre 2003
km. percorsi	92.717
valore di mercato	
4.000,00	

autocarro – targa CY 940 YL



marca	Fiat auto S.p.A.
modello	Ducato, cilindrata 1.997 gasolio
destinazione d'uso	autocarro per trasporto di cose – uso proprio, furgone
telaio	ZFA24400007753892
data immatricolazione	21 Dicembre 2005
km. percorsi	402.872
valore di mercato	
2.500,00	

autocarro – targa DR 377 CX



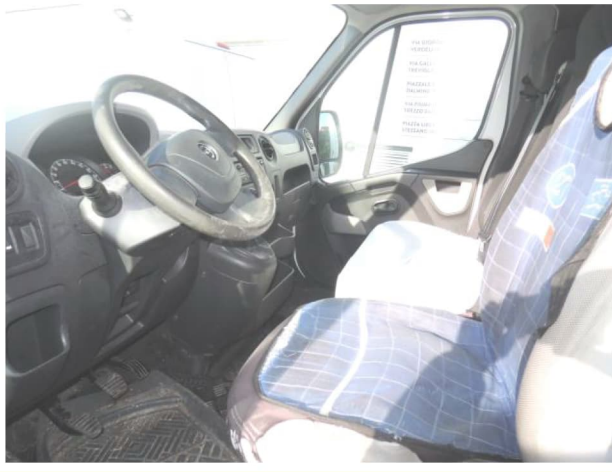
marca	Fiat Group Automobiles S.p.A.
modello	Fiat Ducato, cilindrata 2.287 gasolio
destinazione d'uso	autocarro per trasporto di cose – uso proprio, furgone
telaio	ZFA25000001520951
data immatricolazione	28 Agosto 2008
km. percorsi	non rilevabili
	valore di mercato
	6.000,00

autocarro – targa EM 488 JH



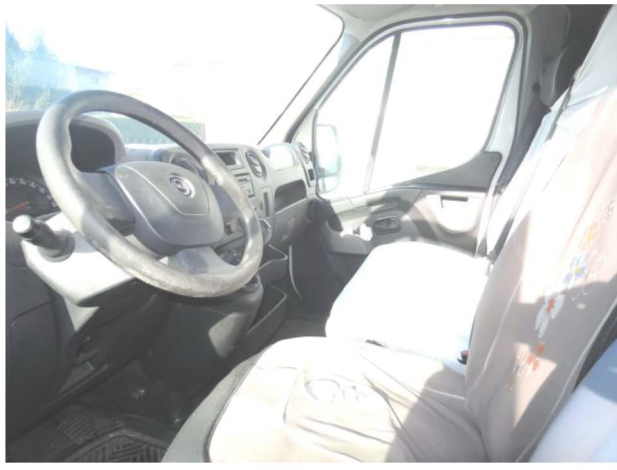
marca	Mercedes – Benz
modello	MB 313 CDI F, cilindrata 2.143 gasolio
destinazione d'uso	autocarro per trasporto di cose – uso proprio, furgone
telaio	WDB9066331S636320
data immatricolazione	05 Giugno 2012
km. percorsi	239.450
valore di mercato	
8.000,00	

autocarro – targa FB 749 BN



marca	Opel
modello	Movano, cilindrata 2.299 gasolio
destinazione d'uso	autocarro per trasporto di cose – uso proprio, furgone
telaio	W0LMRF4SFGB087013
data immatricolazione	27 Novembre 2015
km. percorsi	124.436
valore di mercato	
10.000,00	

autocarro – targa FC 672 WG



marca	Opel
modello	Movano, cilindrata 2.299 gasolio
destinazione d'uso	autocarro per trasporto di cose – uso proprio, furgone
telaio	W0LRMRF4SFGB0866828
data immatricolazione	22 Aprile 2016
km. percorsi	161.822
	valore di mercato
	10.000,00

Categoria 04 – arredi e macchine d'ufficio

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
202	armadio in metallo a due ante	2	100,00
203	scrivania in metallo con piano in legno	4	200,00
204	sedia girevole	4	80,00
205	sedia con seduta in paglia	1	20,00
206	sedia con seduta in legno	3	60,00
207	cassettiera in alluminio quattro cassetti	3	150,00
208	scrivania in metallo ad angolo con piano in legno	1	50,00
209	stampante HP Laserjet Pro 300 color	1	20,00
210	centro stampa Olivetti d-COPIA 253 MF plus	1	500,00
211	postazione PC con monitor, tastiera e mouse	4	320,00
212	rilevatore di presenze MAX ER - 1500	1	100,00
213	stampante ad aghi - Epson	2	---
214	telefax - Ricoh 3320L	1	100,00
215	centralino telefonico con quattro postazioni	1	200,00
216	telefono cordless	1	---
217	tavolino	3	60,00
totale complessivo categoria 04 – arredi e macchine d'ufficio			1.960,00

Riepilogo valori – ipotesi B

categoria 01.a arredi e attrezzature punti vendita, oggetto del contratto di affitto di azienda del 20.03.14	40.670,00
categoria 01.b arredi e attrezzature punto vendita, di proprietà della società PA.PI. S.r.l.	7.230,00
categoria 02 – attrezzature e macchinari di produzione	231.630,00
categoria 03 – automezzi	55.500,00
categoria 04 – arredi e macchine d'ufficio	1.960,00
valore complessivo – arrotondato	337.000,00

Determinazione del valore in continuità aziendale – ipotesi C

I valori sopra determinati sono da considerarsi corretti nel caso di cessione a terze aziende dei singoli beni, anche tramite società specializzate, come illustrato al paragrafo Analisi generale – ipotesi B, con il conseguente prolungarsi dei tempi di vendita ed il rischio di non alienare l'intero patrimonio mobiliare gravando la procedura dei costi di smaltimento dell'invenduto.

In considerazione della possibile cessione dell'intera azienda ad una terza società, che acquista per continuare la medesima attività, quindi senza alcun smantellamento dell'esistente, ovviamente in tempi brevi e senza un'adeguata commercializzazione, ho ritenuto opportuno applicare ai valori sopra determinati un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore dei beni in continuità aziendale e presso il medesimo sito produttivo.

destinazione	valore ipotesi B €	coefficiente di deprezzamento	valore totale €
categoria 01.a – arredi e attrezzature punti vendita oggetto del contratto di affitto di azienda del 20.03.14	40.670,00	– 10%	36.603,00
categoria 01.b – arredi e attrezzature punto vendita di proprietà della società PA.PI. S.r.l.	7.230,00	– 10%	6.507,00
categoria 02 – attrezzature e macchinari di produzione	231.630,00	– 15%	196.885,50
categoria 03 – automezzi	55.500,00	– 10%	49.950,00
categoria 04 – arredi e macchine d'ufficio	1.960,00	– 50%	980,00
valore complessivo in continuità aziendale – arrotondato			290.000,00

Determinazione del valore di liquidazione a stock – ipotesi D

In considerazione della necessità di alienare in tempi brevi l'intero patrimonio mobiliare utilizzato dalla società PA.PI. S.r.l., comprensivo dello smaltimento di quanto eventualmente poco commercializzabile, ho ritenuto opportuno applicare ai valori determinati considerando l'ipotesi B – cessione a terze aziende dei singoli beni, anche tramite società specializzate, un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

Con la determinazione di tale valore si tiene in considerazione la tipologia di alienazione di cui all'ipotesi D, dettagliata al paragrafo Analisi generale.

destinazione	valore ipotesi B €	coefficiente di deprezzamento	valore totale €
categoria 01.a – arredi e attrezzature punti vendita oggetto del contratto di affitto di azienda del 20.03.14	40.670,00	– 35%	26.435,50
categoria 01.b – arredi e attrezzature punto vendita di proprietà della società PA.PI. S.r.l.	7.230,00	– 35%	4.699,50
categoria 02 – attrezzature e macchinari di produzione	231.630,00	– 35%	150.559,50
categoria 03 – automezzi	55.500,00	– 50%	27.750,00
categoria 04 – arredi e macchine d'ufficio	1.960,00	– 50%	980,00
valore complessivo di liquidazione a stock – arrotondato			210.000,00

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- lo Studio di Consulenze Tecniche ha proceduto alla verifica delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione in base alla documentazione fornita dalla committenza e quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche dei beni stimati sono fornite dallo Studio di Consulenze al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione dei beni;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- lo Studio di Consulenze non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa il funzionamento dei macchinari e delle attrezzature, inclusa la sua conformità a speciali requisiti previsti per Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dallo Studio di Consulenze; il committente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto dallo Studio di Consulenze come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

- Lo Studio di Consulenze si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, lo Studio di Consulenze avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata;
- lo Studio di Consulenze si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui vengono fornite allo Studio di Consulenze, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il committente.
- lo Studio di Consulenze ha inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel proprio elenco di referenze;

➤ il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dello Studio di Consulenze.

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

Segue ...

... continua

➤ **Indipendenza delle parti**

Lo Studio di Consulenze e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata, lo Studio di Consulenze si è riservato il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ **Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dalla committenza o dai suoi consulenti, sui quali lo Studio di Consulenze ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Lo Studio di Consulenze non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ **Assegnazione della proprietà dei documenti**

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dallo Studio di Consulenze rimarranno di sua proprietà e saranno dal medesimo conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ **Standard professionali**

Lo Studio di Consulenze ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg) | 16 Dicembre 2019

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

