

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Determinazione Valore
Attrezzature e Macchinari**

**PROPRIETA'
EDILFERRI S.p.A.**

Data Rapporto: AGOSTO 2024



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

**Incarico**

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 20.07.2024 dal Sig. Luca Ferri in qualità di legale rappresentante della società EDILFERRI S.p.A. con sede in Via Monte Rosa n. 9 – Castel Rozzone (BG), di inventariare e determinare il valore di mercato in ipotesi di ordinata dismissione dei beni mobili di proprietà della società, e in ipotesi di liquidazione giudiziale.

Metodologia di Valutazione

Il presente rapporto è stato redatto sulla base e in osservanza degli Standard previsti per la valutazione di attrezzature, impianti e macchinari industriali, così come promulgati dalla principale e consolidata dottrina estimativa di riferimento.

La determinazione del Valore di Mercato è stata elaborata in ragione delle richieste e delle specifiche contenute nell'incarico conferitoci e dei Presupposti, Assunzioni e Condizioni di Stima di seguito indicate nell'apposito capitolo; mediante una dettagliata ricerca presso le banche dati dei principali operatori del settore nonché, laddove possibile, facendo riferimento ai valori di recenti transazioni aventi per oggetto beni simili a quelli oggetto del presente rapporto.

I beni sono stati valutati individualmente (asset by asset), e in considerazione della richiesta di valutazione dei beni anche in ipotesi di liquidazione giudiziale, sono stati individuati dei coefficienti di adeguamento dei valori per la vendita in blocco o per lotti degli stessi.

L'Oggetto di Valutazione

La valutazione riguarda i beni utilizzati dalla società per l'esercizio delle sue attività, nello specifico trattasi di:

- *autovetture*; veicoli utilizzati prevalentemente per il trasporto di persone;
- *automezzi da lavoro*; veicoli commerciali utilizzati per il trasporto dei materiali e merci;
- *macchine da lavoro*; escavatori, pale meccaniche, sollevatori, ecc., utilizzati per la movimentazione e lavori di cantiere;



L'Oggetto di Valutazione	• <i>attrezzature specifiche di cantiere</i>; silos e gru principalmente utilizzati per le varie fasi di cantiere; • <i>attrezzature generiche</i>; casseforme per getti in calcestruzzo, ponteggi metallici, attrezzatura varia di normale utilizzo nei processi produttivi specifici del settore; così come definite ed inventariate in sede di sopralluogo effettuato dallo scrivente e sulla base dell'elenco fornitoci dalla società in sede di conferimento dell'incarico.
Fonti di Valutazione	Il presente rapporto di valutazione è stato redatto utilizzando i valori ed i parametri economici presenti nelle banche dati e nei siti dei principali operatori economici e commercianti del settore di riferimento, tra i quali: Machinery Zone Trade Machine E-Machine Surplex specificando che per ogni asset si sono successivamente individuati i relativi parametri tecnici di comparazione.
Sopralluogo	La valutazione dei singoli asset è stata effettuata a seguito di riscontro fisico degli stessi durante il sopralluogo effettuato in data 22 luglio 2024 alla presenza del legale rappresentante della società EDILFERRI S.p.A., specificando che sono stati rilevati anche i beni presenti sui cantieri in corso di esecuzione da parte della società. Al momento del sopralluogo i beni risultavano in buone condizioni di manutenzione; specificando, relativamente agli automezzi, ai mezzi da lavoro e ai macchinari, che non si sono effettuate prove al fine di verificarne il loro effettivo funzionamento.
Consistenze/Inventario dei cespiti oggetto di valutazione	In sede di sopralluogo, lo scrivente valutatore, ha potuto visionare i beni oggetto di valutazione traendone opportuna documentazione fotografica che di seguito si allega a migliore individuazione degli stessi.

**Consistenze/Inventario
dei cespiti oggetto di
valutazione**

Per quanto attiene all'inventario e ai libri cespiti prodotti dalla società, lo scrivente perito evidenzia che gli stessi risultavano aggiornati, ma si è comunque deciso di effettuarne un inventario ex novo al fine di avere una situazione reale e veritiera dell'effettiva consistenza dei cespiti.

Di seguito si riportano, suddivise per lotti e categorie merceologiche, le tabelle dei beni.

Lotto 01 - autovetture

Id	MARCA	MODELLO	N. TELAIO	TARGA	ANNO
02	MERCEDES	Classe B 180CDI	WDD2452071J286619	DK 547 WW	09.2007
06	DACIA	SANDERO	UU15SDKJC60308148	FN 855 WB	05.2018

Lotto 02 – automezzi da lavoro

Id	MARCA	MODELLO	N. TELAIO	TARGA	ANNO
01	IVECO	35C14	ZCFCD35A605224518	FL 928 WP	05.2018
02	ISUZU	L35-M21	JAANLR87EH7102331	FT 429 GF	01.2019
03	FIAT	FIORINO 225	ZFA22500006M17851	FY 657 VM	12.2019
04	MAN	Autocarro TG 410A	WMAH25ZZZ3M356211	CE 393 SN	12.2002
05	BERTOJA	Rimorchio Supercondor	ZA9R3030011A13386	BG028740	03.1994
06	MAN	Autocarro TGX 18.480	WMA06XZZ4GP076804	GF 485 JK	04.2017
07	ZORZI	Semirimorchio S 126 P	ZAX37S126P0000101	XA 928 ML	04.1997
08	FIAT	DUCATO 250	ZFA25000002M42410	GA 231 BB	02.2020
09	FIAT	DUCATO 250	ZFA25000002V10037	GJ 162 BZ	05.2022
10	FIAT	DUCATO 250	ZFA25000002V09896	GK 961 SA	05.2022
11	FIAT	DUCATO 250	ZFA25000002Y40427	GP 279 CJ	12.2023
12	MAN	Autocarro TGS 26.430	WMA18SZZ8LM848752	FX 959 TM	02.2020

**Criteri di Valutazione**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma in realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare e la conoscenza dei loro prezzi di compravendita rispetto al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di

**Criteri di Valutazione**

mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del

**Criteri di Valutazione**

valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari, banche dati, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Metodologia estimativa adottata

In funzione di quanto riportato nel precedente punto e in ragione del mandato conferitoci *“valutazione del valore di mercato degli impianti, macchinari ed attrezzature in ipotesi di ordinata dismissione e loro valutazione anche in ipotesi di liquidazione giudiziale”*, al fine della valutazione dei singoli asset si è utilizzato il metodo comparativo mediante la ricerca del Valore di Mercato, così come definito dal *“RICS Valuation – Professional Standard”* della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito *“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”*.

La dettagliata analisi e ricerca dei valori di mercato di beni comparabili per caratteristiche, tipologia e condizioni, ha consentito di individuare un valore di riferimento per ogni singolo asset; successivamente suddetti valori sono stati adeguati al fine di tenere nella dovuta considerazione, che rispetto ad un'ipotesi di vendita a libero mercato, gli stessi saranno liquidati in lotti o a corpo e in assenza di qualsiasi garanzia.

Presupposti, Assunzioni e Condizioni Valutative

Il presente rapporto di valutazione nonché le indagini e analisi utilizzate per la sua redazione, sono state eseguite sulla base dei seguenti presupposti, assunzioni e condizioni:

1. gli asset da valutare sono quelli rilevati in sede di sopralluogo presenti presso la sede della società in Via Monte Rosa n. 9 - Comune di Castel Rozzone e sui cantieri in corso di esecuzione da parte della società.
2. su suddetti beni la società ha dichiarato che non sussistono gravami e

**Presupposti, Assunzioni
e Condizioni Valutative**

formalità pregiudizievoli, ne sono in essere contratti di leasing (fatto salvo per quelli opportunamente segnalati ed evidenziati), contratti di affitto/prestito o sono di proprietà in joint venture, conseguentemente attestandone la piena e libera proprietà.

3. la valutazione di ogni singolo asset è basata sul presupposto che i macchinari e le attrezzature siano conformi alle norme, ai codici, ai regolamenti vigenti o protocolli che potrebbero condizionarne l'uso.
4. gli asset da valutare non sono stati oggetto di test o altre prove di qualsiasi tipo al fine di determinarne le effettive condizioni di uso, presumendo pertanto che tutti siano perfettamente funzionanti e senza difetti.
5. sono stati prodotti dalla società i certificati e i libretti relativi ai mezzi di lavoro al fine di verificarne le normative di riferimento per il loro utilizzo.

i valori individuati per ogni singolo asset sono determinati anche in ipotesi di liquidazione giudiziale per lotti o a corpo e non per una loro vendita del tipo asset by asset; suddetti valori pertanto non rappresentano un riferimento in caso si voglia assumerli per una vendita per asset.

Valore di Mercato

Il Valore degli asset, alla data della redazione del presente rapporto di valutazione, è pari a:

Di seguito si riporta il dettaglio per ogni singolo asset, specificando che per i succitati beni esiste un vivace mercato dell'usato in cui operano numerosi operatori professionali specializzati, che pubblicano i dati delle transazioni effettuate.

La conoscenza di suddetti valori ha consentito di correttamente valutare i beni oggetto di procedura, così come segue:

Lotto 01 - autovetture

Id	MARCA	MODELLO	TARGA	ANNO	VALORE DI MERCATO
02	MERCEDES	Classe B 180CDI	DK 547 WW	09.2007	€. 2.000,00



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DATA RAPPORTO
05.08.2024

Id	MARCA	MODELLO	TARGA	ANNO	VALORE DI MERCATO
06	DACIA	SANDERO	FN 855 WB	05.2018	€. 5.000,00
Totale lotto 01					€. 33.000,00

Lotto 02 – automezzi da lavoro

Id	MARCA	MODELLO	TARGA	ANNO	VALORE DI MERCATO
01	IVECO	35C14	FL 928 WP	05.2018	€. 18.000,00
02	ISUZU	L35-M21	FT 429 GF	01.2019	€. 16.000,00
03	FIAT	FIORINO 225	FY 657 VM	12.2019	€. 6.000,00
04	MAN	Autocarro TG 410A	CE 393 SN	12.2002	€. 8.000,00
05	BERTOJA	Rimorchio Supercondor	BG028740	03.1994	€. 4.000,00
06	MAN	Autocarro TGX 18.480	GF 485 JK	04.2017	€. 24.000,00
07	ZORZI	Semirimorchio S 126 P	XA 928 ML	04.1997	€. 4.000,00
Totale lotto 02					€. 80.000,00

08	FIAT	DUCATO 250	GA 231 BB	02.2020	€. 16.000,00
09	FIAT	DUCATO 250	GJ 162 BZ	05.2022	€. 21.000,00
10	FIAT	DUCATO 250	GK 961 SA	05.2022	€. 22.000,00
11	FIAT	DUCATO 250	GP 279 CJ	12.2023	€. 26.000,00
12	MAN	Autocarro TGS 26.430	FX 959 TM	02.2020	€. 58.000,00
Totale lotto 02 leasing					€. 143.000,00

Relativamente ai beni detenuti in locazione finanziaria (leasing) evidenziati in giallo nella precedente tabella, si specifica che la valutazione espressa per suddetti beni e al lordo dei rimanenti canoni di locazione e dell'importo del riscatto finale degli stessi.

**Valore di Liquidazione**

In caso di vendita in ipotesi di liquidazione giudiziale dei succitati beni, considerato che la stessa avviene in assenza di garanzie per vizi e difetti nonché, in ragione del fatto che l'alienazione dovrà essere effettuata in tempi brevi, gli individuati valori di mercato devono essere adeguati in applicazione di un coefficiente che tenga nella giusta considerazione le specifiche condizioni di vendita dei beni.

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo quinquennio.

I dati disponibili per l'ultimo quinquennio (2019/2023), ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico promosso dall'Università di Bergamo, fotografano la seguente situazione:

- tempi medi di vendita di 348 giorni;
- ribasso medio rispetto ai valori di perizia = 31,65%.

Sulla base dei dati sopra richiamati e in ragione della caratteristica dei beni oggetto di trattazione, si ritiene corretto determinare nella misura del **32%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita in ipotesi di liquidazione giudiziale.

Valore in ipotesi di liquidazione giudiziale

Di seguito si riporta il riepilogo dei valori suddivisi per lotto, categoria e in ragione dell'espressione del valore di mercato e del valore in ipotesi di liquidazione giudiziale.

Identificativo	Descrizione	Valore mercato	Valore in ipotesi di liquidazione giudiziale
LOTTO 1	autovetture	€. 33.000,00	€. 22.440,00
LOTTO 2	automezzi da lavoro - proprietà	€. 80.000,00	€. 54.400,00
LOTTO 2	automezzi da lavoro	€. 143.000,00	

TOTALE beni di proprietà**TOTALE beni****€. 143.000,00**

**Conclusioni**

Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza ed è strettamente subordinato alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute nel capitolo “Presupposti, Assunzioni e Condizioni Valutative”.

Lo scrivente perito a seguito delle verifiche ed indagini effettuate, attesta la congruità dei seguenti valori:

Ritenendo di avere esaurientemente svolto l’incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, lì 05 agosto 2024

Il Perito





ID#	DESCRIZIONE				
AUTOVETTURE#	(Id.02)—MERCEDES-AUTOVETTURA#				
	MODELLO#	TARGA#	Anno—KM#	N.-TELAIO—VALORE#	
	Classe-B-180CDI#	DK547WW#	09.2007#	WDD2452071J286619#	
Km.-261.004#			€.-2.000,00#		



SCHEDE DEI BENI

DATA RAPPORTO
05.08.2024

ID#	DESCRIZIONE#		
AUTOMEZZI-DI-LAVORO#	(Id.01)---IVECO-AUTOCARRO#		
	MODELLO#	TARGA#	ANNO---KM#
	35C14#	FL928WP#	05.2018#
			N.-TELAIO---VALORE#
			ZCFCD35A605224518#
			Km.-
			191.417#
			€.-18.000,00#
ID#	DESCRIZIONE#		
AUTOMEZZI-DI-LAVORO#	(Id.02)---ISUZU-AUTOCARRO#		
	MODELLO#	TARGA#	ANNO---KM#
	L35-M21#	FT429GF#	01.2019#
			N.-TELAIO---VALORE#
			JAANLR87EH7102331#
			Km.-
			69.300#
			€.-16.000,00#
ID#	DESCRIZIONE#		
AUTOMEZZI-DI-LAVORO#	(Id.03)---FIAT-AUTOVETTURA#		
	MODELLO#	TARGA#	ANNO---KM#
	FIORINO-225#	FY657VM#	12.2019#
			N.-TELAIO---VALORE#
			ZFA22500006M17851#
			Km.-
			130.595#
			€.-6.000,00#
ID#	DESCRIZIONE#		
AUTOMEZZI-DI-LAVORO#	(Id.04)---MAN-AUTOCARRO#		
	MODELLO#	TARGA#	ANNO---KM#
	TG-410A#	CE393SN#	12.2002#
			N.-TELAIO---VALORE#
			WMAH25ZZZ3M356211#
			Km.-
			407.317#
			€.-8.000,00#
ID#	DESCRIZIONE#		
AUTOMEZZI-DI-LAVORO#	(Id.05)---BERTOJA-RIMORCHIO#		
	MODELLO#	TARGA#	ANNO---KM#
	SUPERCONDOR#	BG028740#	03.1994#
			N.-TELAIO---VALORE#
			ZA9R3030011A13386#
			Km.#
			N.R.#
			€.-4.000,00#



SCHEDE DEI BENI

DATA RAPPORTO
05.08.2024

ID	DESCRIZIONE			
	(Id.06) – MAN AUTOCARRO			
	MODELLO	TARGA	Anno KM	N. TELAIO VALORE
	TGX 18.480	GF485JK	04.2017	WMA06XZZ4GP076804
			Km. 460.636	€ 24.000,00



ID	DESCRIZIONE			
	(Id.07) – ZORZI SEMIRIMORCHIO			
	MODELLO	TARGA	Anno KM	N. TELAIO VALORE
	S 126 P	XA928ML	04.1997	ZAX375126P0000101
			Km. N.R.	€ 4.000,00



ID	DESCRIZIONE			
	(Id.08) – FIAT AUTOCARRO			
	MODELLO	TARGA	Anno KM	N. TELAIO VALORE
	DUCATO 250	GA231BB	02.2020	ZFA25000002M42410
			Km. 170.222	€ 16.000,00



ID	DESCRIZIONE			
	(Id.09) – FIAT AUTOCARRO			
	MODELLO	TARGA	Anno KM	N. TELAIO VALORE
	DUCATO 250	GJ162BZ	05.2022	ZFA25000002V10037
			Km. 65.192	€ 21.000,00



ID	DESCRIZIONE			
	(Id.10) – FIAT AUTOCARRO			
	MODELLO	TARGA	Anno KM	N. TELAIO VALORE
	DUCATO 250	GK961SA	05.2022	ZFA25000002V09896
			Km. 34.062	€ 22.000,00





SCHEDE DEI BENI

DATA RAPPORTO
05.08.2024

ID	DESCRIZIONE			
AUTOMEZZI-DI-LAVORO	(Id.11)---FIAT-AUTOCARRO			
	MODELLO	TARGA	Anno---KM	N.-TELAIO---VALORE
	DUCATO-250	GP279CJ	12.2023	ZFA25000002Y40427
			Km.- 16.497	€.-26.000,00



ID	DESCRIZIONE			
AUTOMEZZI-DI-LAVORO	(Id.12)---MAN-AUTOCARRO			
	MODELLO	TARGA	Anno---KM	N.-TELAIO---VALORE
	TGS-26.430	FX959TM	02.2020	WMA185ZZ8LM848752
			Km.- 278.115	€.-58.000,00

