

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

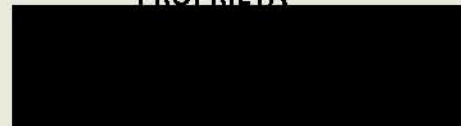
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni mobili
Arredi ufficio, attrezzature, macchinari e automezzi
siti in Via Emilia 14 - Comune di Azzano San Paolo (BG)

PROPRIETA'



Data Rapporto: 17 ottobre 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 09.10.2024 da:

- [REDACTED] alità di legale rappresentante della società [REDACTED] sede in Via A. Locatelli n. 31 (BG) – (C.F. 03081900163);
- Sig.re [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] on sede in Via Degli Assonica n. 30 – 24021 Sorisole (BG) – (C.F. 00761660166);

di inventariare i beni mobili e i cespiti di proprietà delle succitate società e, di determinarne il loro valore sia per una vendita a valori di mercato e sia in un'ottica di vendita liquidatoria.

Metodologia di Valutazione

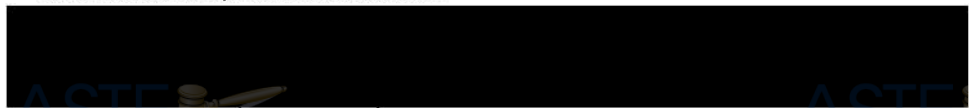
Il presente rapporto è stato redatto sulla base e in osservanza degli Standard previsti per la valutazione di beni mobili (merci, attrezzature, impianti e macchinari industriali, ecc.) così come promulgati dalla principale e consolidata dottrina estimativa di riferimento.

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 e per categoria merceologica (asset by asset), e in considerazione della valutazione di tipo liquidatorio, 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:



L'Oggetto di Valutazione

• *automezzi*; veicoli utilizzati per il trasporto di persone; 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, 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 10 ottobre 2024, presso la sede operativa di Via Emilia n. 14 – Azzano San Paolo (BG), alla presenza dei legali rappresentanti delle succitate società [redacted] G.T.A. s.r.l..

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in buone condizioni di manutenzione; specificando, relativamente a quanto attiene agli automezzi, ai macchinari e ai muletti, che non si sono effettuate prove al fine di verificarne il loro effettivo funzionamento.

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;

Criteri di Valutazione

* 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 allorché 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 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.

Criteri di Valutazione

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 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 e loro valutazione in un'ottica liquidatoria”*, al fine della valutazione dei singoli asset si è utilizzato il metodo comparativo mediante la

Metodologia estimativa adottata

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 individuare un valore degli stessi in caso di vendita liquidatoria 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 operativa di Via Emilia n. 14 in Comune di Azzano San Paolo (BG);
2. su suddetti beni la società ha dichiarato che non sussistono gravami e formalità pregiudizievoli, ne sono in essere contratti di leasing, 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. non 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.
6. i valori di mercato individuati sono stati adeguati con opportuni coefficienti al fine di determinarne il valore in caso di vendita liquidatoria.



ARREDI – ATTREZZATURE - AUTOMEZZI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Autoveicoli					
Id	DESCRIZIONE	ANNO	Q.TA'	Valore Unitario	Valore Totale
01	MERCEDES GLA 200 D – TARGA GD707GD	2021	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00
Totale autoveicoli					€ 28.000,00
Totale CESPITI G.A. IMMOBILIARE s.r.l.					€ 28.000,00



Beni oggetto di verifica con riscontro fisico

Consistenze/Inventario dei cespiti oggetto di valutazione

A seguito delle verifiche dell'inventario dei beni delle società, si evidenzia quanto segue:



**Consistenze/Inventario
dei cespiti oggetto di
valutazione**
G.A. IMMOBILIARE s.r.l.

L'inventario dei beni comprende 4 articoli rappresentanti diversi prodotti che esprimono un valore di mercato pari a **€. 28.000,00**.

In ottemperanza ad una consolidata prassi metodologica/estimativa, ai fini della verifica dei beni presenti in magazzino alla data del **10.10.2024**, si è effettuato un riscontro fisico "a campione" interessante n. 01 articolo che rappresenta il **25,00%** dei beni e il **100,00%** del valore complessivo degli stessi.

Valore di Mercato

Il Valore di mercato degli asset, alla data della redazione del presente rapporto di valutazione, e per competenza delle singole società, è il seguente:

€. 28.000,00

Valore di Liquidazione

In caso di vendita liquidatoria 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 triennio (2021/2023), per analoghe categorie merceologiche; dati che fotografano la seguente situazione:

- tempi medi di vendita di 348 giorni;
- ribasso medio rispetto ai valori di perizia = 28,17%.

Sulla base dei dati sopra richiamati e in ragione della caratteristica dei beni oggetto di trattazione, si ritiene corretto determinare nella misura del **28%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita liquidatoria.

Per i beni costituenti gli arredi e le macchine elettroniche d'uso ufficio, in considerazione della situazione della domanda/offerta di mercato, il coefficiente di adeguamento per la vendita liquidatoria è da assumersi in misura pari al **40%** del valore di mercato dei beni.

Valore di Liquidazione

Di seguito si riporta il riepilogo dei valori suddivisi per società, lotto, categoria merceologica e in ragione dell'espressione del valore di mercato e del valore di tipo liquidatorio.



LOTTO 7	AUTOMEZZI DA LAVORO	€. 28.000,00	€. 20.160,00
TOTALE Valore		€. 28.000,00	€. 20.160,00

Conclusioni

Il presente Rapporto 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:

	Valore di mercato	Valore liquidatorio
G.A. IMMOBILIARE s.r.l.	€. 28.000,00	€. 20.160,00

Bergamo, lì 18 ottobre 2024

Il Perito



G.A. IMMOBILIARE s.r.l.



MARCA	MERCEDES BENZ
MODELLO	GLA 200 D – 4 MATIC
TARGA	GD 707 GD
ANNO	2021
KM	81.806
N. TELAIO	W1N2477131J200349
VALORE	€. 28.000,00