

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 4

**AUTOMEZZI E MEZZI DA LAVORO
SITI NEL COMPLESSO PRODUTTIVO
DI VIA BRIANTEA 32 – PALAZZAGO (BG)**

**PROPRIETA'
LA CANTINA DEI FEUDI s.r.l. – L.G. 39/2025**

Data Rapporto: settembre 2025



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 01.04.2025, dal Curatore Rag. Monica Cuter di inventariare e determinare il valore di mercato in ottica liquidatoria dei beni mobili di proprietà della società La Cantina dei Feudi s.r.l.; specificando che il presente rapporto è inerente alle sole autovetture.

**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 su base liquidatoria, 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:

- *automezzi da lavoro - autovetture*; veicoli da lavoro commerciali utilizzati per il trasporto dei materiali e merci, e veicoli utilizzati prevalentemente 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 15 aprile 2025 alla presenza del Curatore e del legale rappresentante della società, specificando che sono stati rilevati anche i beni della società oggetto di locazione finanziaria (leasing).

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in buone condizioni di manutenzione; specificando che, relativamente agli automezzi e ai mezzi da lavoro 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.

Per quanto attiene all'inventario e ai libri cespiti prodotti dalla società, lo scrivente perito evidenzia che gli stessi risultavano non aggiornati, si è pertanto 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 – automezzi da lavoro - autovetture

ID	MARCA	MODELLO	N. TELAIO/MATRICOLA	TARGA	KM/h	ANNO
01	AUDI	Q3 –2000 D			164526	2012
02	MINI COOPER	COUNTRYMAN – 1600 D			168482	2015
03	MERCEDES	A 180 – 1600 D			94699	2019
04	CESAB	CARRELLO ELEVATORE	315096	----	----	2010
05	TOYOTA	CARRELLO ELEVATORE	15770	----	----	2012
06	CESAB	CARRELLO ELEVATORE OER1501	21930	----	----	----
07	TOYOTA	CARRELLO ELEVATORE SAS18	----	----	----	----

BENI detenuti in locazione finanziaria (leasing)

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 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

Criteri di Valutazione

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.

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

Criteri di Valutazione

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 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 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 presso il complesso produttivo della società in Via Briantea n. 32 - Comune di Palazzago (BG).

**Presupposti, Assunzioni
e Condizioni Valutative**

2. su suddetti beni la società ha dichiarato che non sussistono gravami e formalità pregiudizievoli, contratti di affitto/prestito o sono di proprietà in joint venture, conseguentemente attestandone la piena e libera proprietà, fatto salvo per quei beni detenuti in locazione finanziaria.

3. 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.

4. sono stati prodotti dalla società i libretti relativi agli automezzi al fine di verificarne le normative di riferimento per il loro utilizzo.

i valori individuati per ogni singolo asset sono determinati in un'ottica liquidatoria singolarmente e per lotti o a corpo.

Valore di Mercato

A seguito delle indagini di mercato e delle relative verifiche comparative, lo scrivente perito ha determinato i valori per ogni singolo asset.

Di seguito si riporta il dettaglio per ogni singolo asset, specificando che per i suddetti 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 – automezzi da lavoro - autovetture

ID	MARCA	MODELLO	TARGA	KM/h	ANNO	VALORE
01	AUDI	Q3 –2000 D	■■■■■	164526	2012	€. 9.000,00
02	MINI COOPER	COUNTRYMAN – 1600 D	■■■■■	168482	2015	€. 7.500,00
03	MERCEDES	A 180 – 1600 D	■■■■■	94699	2019	€. 16.800,00
04	CESAB	CARRELLO ELEVATORE	-----	-----	2010	€. 2.000,00
05	TOYOTA	CARRELLO ELEVATORE	-----	-----	2012	€. 2.500,00
06	CESAB	CARRELLO ELEVATORE OER1501	-----	-----	-----	€. 1.000,00
07	TOYOTA	CARRELLO ELEVATORE SAS18	-----	-----	-----	€. 2.200,00
TOTALE						€. 41.000,00

BENI detenuti in locazione finanziaria (leasing)

**BENI MOBILI – AUTOMEZZI, MEZZI DA LAVORO****RAPPORTO DI VALUTAZIONE**LA CANTINA DEI FEUDI
s.r.l.DATA RAPPORTO
15/09/2025**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 che il corretto valore in ottica liquidatoria di succitati beni è pari a **€. 41.000,00** (*euro quarantunmila//00*).

Bergamo, lì 15 settembre 2025

Il Perito

