

RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI PER LA DITTA

I sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dall'Amministratore della Società di redigere relazione tecnica al fine di valutare i beni mobili ed immobili della società. In data 19 febbraio 2021 gli scriventi hanno consegnato la relazione tecnica con la descrizione e la stima dei beni.

Successivamente, gli Attestatori Dott. , hanno rappresentato agli scriventi la necessità di integrare la consulenza al fine di fornire alcune precisazioni, in particolare ci chiedevano di **prevedere, accanto ai valori di stima già indicati, nuovi valori che tengano conto del prezzo potenzialmente ritraibile in caso di immediato realizzo, considerando la tendenza del mercato delle vendite immobiliari in ambito giudiziario.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN UN'OTTICA STRETTAMENTE LIQUIDATORIA

Bisogna premettere che i valori stimati nella consulenza sono i valori di mercato ottenibili mediante l'utilizzo di atti comparabili con un accettabile range fisiologico di indeterminatezza del $\pm 10\%$; per questo

Valutazione beni

motivo, su richiesta degli Asseveratori, nel seguito verranno determinati i valori dei beni mobili ed immobili nell'ipotesi di vendita liquidatoria.

Come ampiamente descritto, i valori stimati nella prima consulenza tecnica possono rappresentare tranquillamente i valori di partenza per la vendita dei beni mobili ed immobili patrimonio della poiché, tra i comparabili rilevati, due erano relativi a vendite concorsuali.

Considerando il quesito postoci dagli Attestatori, si ritiene di dover applicare degli ulteriori coefficienti di riduzione per gli immobili situati nella zona industriale di Elmas (Lotto n°1 e 2), ciò per tener conto della specificità degli immobili in relazione all'attività svolta che potrebbe diminuire il numero di potenziali acquirenti e, di conseguenza, l'appetibilità degli stessi immobili.

Questi valori che di seguito verranno determinati, non rappresentano il valore attuale di mercato ma il limite inferiore che, in caso di vendita giudiziaria, si potrebbe raggiungere.

I beni immobili del patrimonio della si possono suddividere, fondamentalmente, in quattro tipologie distinte:

- **Lotto n°1.** Per questa tipologia di immobile, vista la presenza di impianti fissi e non facilmente asportabili, l'estensione del fabbricato, l'elevata specificità dell'attività svolta etc., il più probabile valore di vendita può ragionevolmente attestarsi ad un valore pari al **25%** di quello stimato nella perizia iniziale.

$$V_{\text{Lotto 1 ipotesi liquidatoria}} = 0,75 \times 1.375.000,00 \text{ €} = 1.031.250,00 \text{ €}$$

$$\text{Si arrotonda a : } V_{\text{comm Lotto 1 ipotesi liquidatoria}} = 1.031.000,00 \text{ €}$$

Valutazione beni

Lotto n°2 - Per questa tipologia di immobile, vista l'estensione del fabbricato, l'elevata specificità dell'attività svolta, l'eventuale difficoltà ad adattarlo ad altre destinazioni, etc., il più probabile valore di vendita può ragionevolmente attestarsi ad un valore pari al **30%** di quello stimato nella perizia iniziale.

Per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 2 ipotesi liquidatoria}} = 0,70 \times 3.930.000,00 \text{ €} = \mathbf{2.751.000,00 \text{ €}}$$

$$V_{\text{comm Lotto 2 ipotesi liquidatoria}} = \mathbf{2.751.000,00 \text{ €}}$$

- **Lotti da n°3 a n°9** - Per questa tipologia di immobili, trattandosi di immobili siti nel centro città in una zona di espansione o in zona turistica, quindi di immobili particolarmente appetibili, si ritiene di confermare i valori di perizia ottenuti mediante l'utilizzo di altri atti di compravendita realmente avvenuti.

- **Lotti nn°10-11** - Per questa tipologia di immobile, visto il fatto che la quota di proprietà da stimare non è pari al 100%, si ritiene di dover applicare, in un'ottica liquidatoria, una riduzione del valore pari al **25%** di quello stimato nella perizia iniziale.

Per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 10 ipotesi liquidatoria}} = 0,75 \times 9.300,00 \text{ €} = \mathbf{6.975,00 \text{ €}}$$

$$V_{\text{comm Lotto 10 ipotesi liquidatoria}} = \mathbf{7.000,00 \text{ €}}$$

$$V_{\text{Lotto 11 ipotesi liquidatoria}} = 0,75 \times 200,00 \text{ €} = \mathbf{150,00 \text{ €}}$$

$$V_{\text{comm Lotto 11 ipotesi liquidatoria}} = \mathbf{150,00 \text{ €}}$$

Valutazione beni

STIMA MACCHINARI

Per valutare il valore dei macchinari nell'ipotesi di vendita liquidatoria, si è applicato un coefficiente di riduzione del valore di mercato attuale ottenuto, a sua volta, con i criteri descritti nella perizia generale.

Sostanzialmente, il coefficiente di riduzione tiene conto dello scostamento tra valore reale nelle vendite fallimentari di beni rispetto al valore di stima attribuito dai periti nelle relazioni tecniche.

Considerato che è stato già applicata una riduzione del **35%** per tener conto delle agevolazioni ottenibili per l'acquisto di attrezzature nuove che, di fatto, determinano una minore appetibilità di beni usati rispetto a quelli nuovi, si ritiene, per rispondere al quesito postoci, di incrementare di un ulteriore 15% fino ad arrivare ad un **50%** complessivo come indicato dal Centro Studi Concorsuali, Associazione di studio e ricerca in ambito fallimentare del tribunale di Pescara, dal quale si sono riscontrati studi statistici, ove in percentuale il valore determinato dal perito si discosta del **50%** dal valore di realizzo.

Il valore dei macchinari oggetto di verifica nel **caso di ipotesi liquidatoria** è riportato pertanto nel prospetto allegato (**All. 1**).

Per quanto sopra di seguito si riepilogano i valori dei beni in un ipotesi liquidatoria.

Valutazione beni

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, in un'ottica liquidatoria, alla data attuale è pari complessivamente a **4.843.250,00 €** meglio riepilogato dalla seguente tabella.

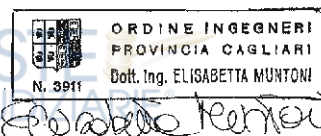
Lotto	Descrizione	Valori €
1	Capannone in Cagliari - Elmas	1.031.000,00 €
2	Capannone in corso di costruzione Cagliari - Elmas	2.751.000,00 €
3	Posto auto coperto sub. 130 Via Val d'Elsa	14.100,00 €
4	Posto auto coperto sub. 137 Via Val d'Elsa	11.700,00 €
5	Posto auto coperto sub. 138 Via Val d'Elsa	10.900,00 €
6	Appartamento Piano 5° sub. 144 Via Val d'Elsa	199.600,00 €
7	Locale di sgombero e terrazza a livello Piano 6° sub. 145 - 153 Via Val d'Elsa	78.000,00 €
8	Appartamento Piano 5° sub. 161 Via Val d'Elsa	126.300,00 €
9	Abitazione Pula località Foxiesali	227.000,00 €
10	Quota 1/8 Abitazione a Nurallao	7.000,00 €
11	Quota 1/4 Terreno a Nurallao	150,00 €
12	Macchinari ed attrezzature	374.300,00 €
13	Celle	5.000,00 €
14	Arredi	7.200,00 €
15	Scaffalature	0,00 €
TOTALE		4.843.250,00 €

Cagliari, 22 febbraio 2021

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Valutazione beni