

Spett.le

L.G. n° 056/2024 Quarta Dimensione S.r.l.

Alla c.a.

Dr.ssa Carlotta Bevilacqua

Relazione estimativa dei beni a cespite e dei magazzini Quarta Dimensione S.r.l.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧

0 – Premessa

Il sottoscritto ing. Luca Ravaioli, con studio privato in Bologna via U. Monari n° 5 t, Cod. Fisc. RVLLCU68L22H199K, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bologna al n° 625 ed all'Albo degli ingegneri della Provincia di Bologna al n° 6073/A, è stato incaricato dalla procedura in oggetto di rispondere al seguente quesito:

“È richiesto al perito stimatore di stimare il più probabile valore dei beni mobili, valore di investimento dei beni, che esprime i benefici offerti al soggetto detentore in ipotesi di continuità aziendale;

Stima 1) valore di realizzo in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni.

Con le seguenti specificazioni:

Stima 1) per “soggetto detentore in ipotesi di continuità aziendale” deve intendersi sia l’attuale detentore (continuità diretta) sia il detentore in forza di cessione o conferimento dell’azienda o suoi rami in esercizio, che assicurino la continuità d’uso dei beni nel medesimo opificio;

Stima 2) per “valore di realizzo in caso di liquidazione” deve intendersi il più probabile valore di base d’asta nell’ambito delle procedure competitive previste dalla legge fallimentare in ipotesi di smembramento.

La relazione estimativa è svolta secondo le modalità abitualmente richieste nell’ambito degli incarichi giudiziari affidati dal Tribunale di Bologna in procedure similari.

1 – Delimitazione del perimetro di stima

Il perimetro di stima dei beni di pertinenza della Quarta Dimensione S.r.l risulta essere sinteticamente composto da:

- Cespiti (arredi, macchine da ufficio, attrezzature, impianti, macchinari, automezzi);

Vengono esplicitamente esclusi dalla presente stima i beni immobili, gli impianti generali asserviti agli stessi e gli immateriali.

L’attività produttiva della Società viene svolta in Pederobba (TV), Via Feltrina, 25.

2 – Modalità d’inventariazione dei cespiti

La presente relazione è stata redatta sulla scorta delle informazioni acquisite dai documenti aziendali e di quelle desunte dall’esame dei seguenti documenti:

- libro cespiti;

Lo scrivente ha compiuto i sopralluoghi necessari al fine di verificare lo stato e la qualità dei beni riportati nei libri cespiti, provvedendo ad individuare fisicamente i beni a costo storico più elevato, la verifica non ha fatto emergere anomalie di sorta.

Si precisa che nel prosieguo della relazione, per “costo storico” s’intende il valore patrimoniale dei cespiti (o valore di acquisizione) così come fornito nei tabulati consegnati allo scrivente;

La proprietà dei beni inventariati è stata acquisita sulla base delle dichiarazioni verbali fornite negli incontri e sulla scorta dei tabulati prodotti dalla Società.

2.1 – Aspetti particolari e avvertenze

- a) I macchinari gli stampi e le attrezzature utilizzate per l’attività produttiva sono sostanzialmente beni aventi una vita utile aziendale di 30 anni, conseguentemente questi parametri sono stati utilizzati ai fini del calcolo dei valori stimati.

- b) Le attrezzature di valore inferiore, le attrezzature minute, gli arredi, i software etc. sono stati considerati con una vita utile aziendale di 10/20 anni, impiegando quindi i relativi i parametri nei conteggi.
- c) Per gli automezzi il criterio di stima più utilizzato è la statistica degli usati riportata su “Eurotax Blu – vendita” che è il riferimento dei concessionari; ancora, le quotazioni degli usati riportate sulle riviste di settore e nei siti internet. I valori medi individuati con questi criteri sono stati ritirati sulla base dello stato e dei chilometri dei mezzi visionati ed oggetto di stima.
- d) Tutti i beni che superano le annualità di vita utile sono stati azzerati come valore di stima.
- e) La stima in ipotesi di smembramento dei beni viene effettuata tenendo conto dei potenziali costi di smontaggio, smaltimenti a discarica e trasporto, oltre al fatto, particolarmente gravoso, che è necessario rispettare quanto prescritto dall’art. 72 del D.Lgs. 81/2008 e succ.: “Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all’art. 71 c. 1, attesta sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquista, riceva in uso, noleggi o locazione finanziaria, ai requisiti di cui all’Allegato V”. Quanto sopra per specificare che i macchinari valutati in ipotesi di vendita per smembramento, dovranno essere ceduti con gli oneri di certificazione e messa a norme di sicurezza a carico dei potenziali acquirenti e di ciò si tiene debito conto in fase valutativa.

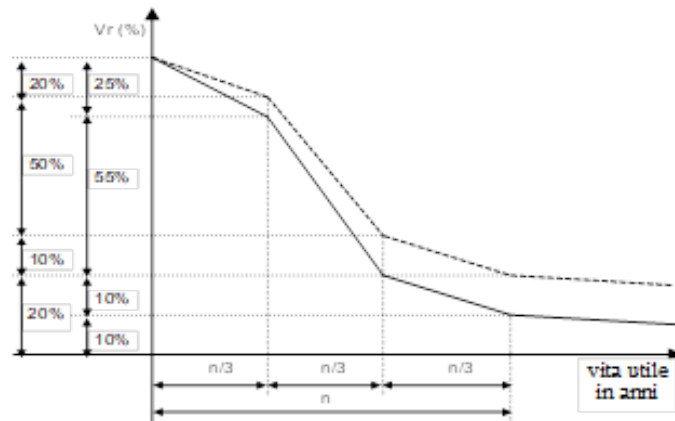
3 – Cespiti

3.1 – Aspetti teorici di stima

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza per cui è necessario definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato.

Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, i principali testi di estimo industriale sostengono che le cause che possono determinare l’estensione della vita utile sono molteplici, le principali sono dovute a: Obsolescenza; Manutenzione; Funzionalità.

In linea teorica, la vita utile di un bene è riassunta nel sottostante grafico che riporta in ascissa la vita utile del bene e in ordinata il valore residuo.



Sostanzialmente analizzando nel grafico sopraccitato, il valore di un bene è suddivisibile nelle seguenti fasi:

- 1° fase: Di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale;
- 2° fase: Della durata di circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore e alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale;
- 3° fase: Che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.
- 4° fase: che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

L'estimo industriale traduce quanto sopra nelle seguenti due formule:

$$V_m = C_s \frac{V_r}{V_u} \left(1 + \frac{P}{100}\right) C_u$$

(1)

$$V_m = C_s * C_o * C_d * C_f$$

(2)

dove:

V_m = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

C_s = costo storico del bene

V_r = vita residua del bene

V_u = vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del C_s

C_u = coefficienti utilizzati [obsolescenza, deprezzamento, funzionalità, commerciabilità; che si ricavano dalla costruzione (mediante algoritmi) delle curve sopra citate].

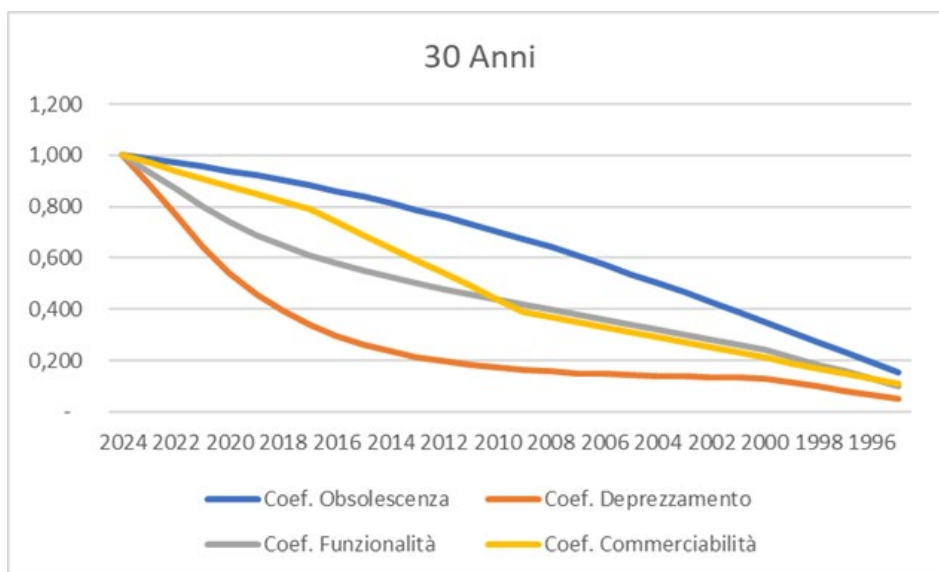
La formula (1) consente di determinare il costo deprezzato del bene considerato utilizzando i coefficienti di obsolescenza e di funzionalità e fornisce i valori teorici di stima relativi ad una azienda in attività nel medesimo opificio.

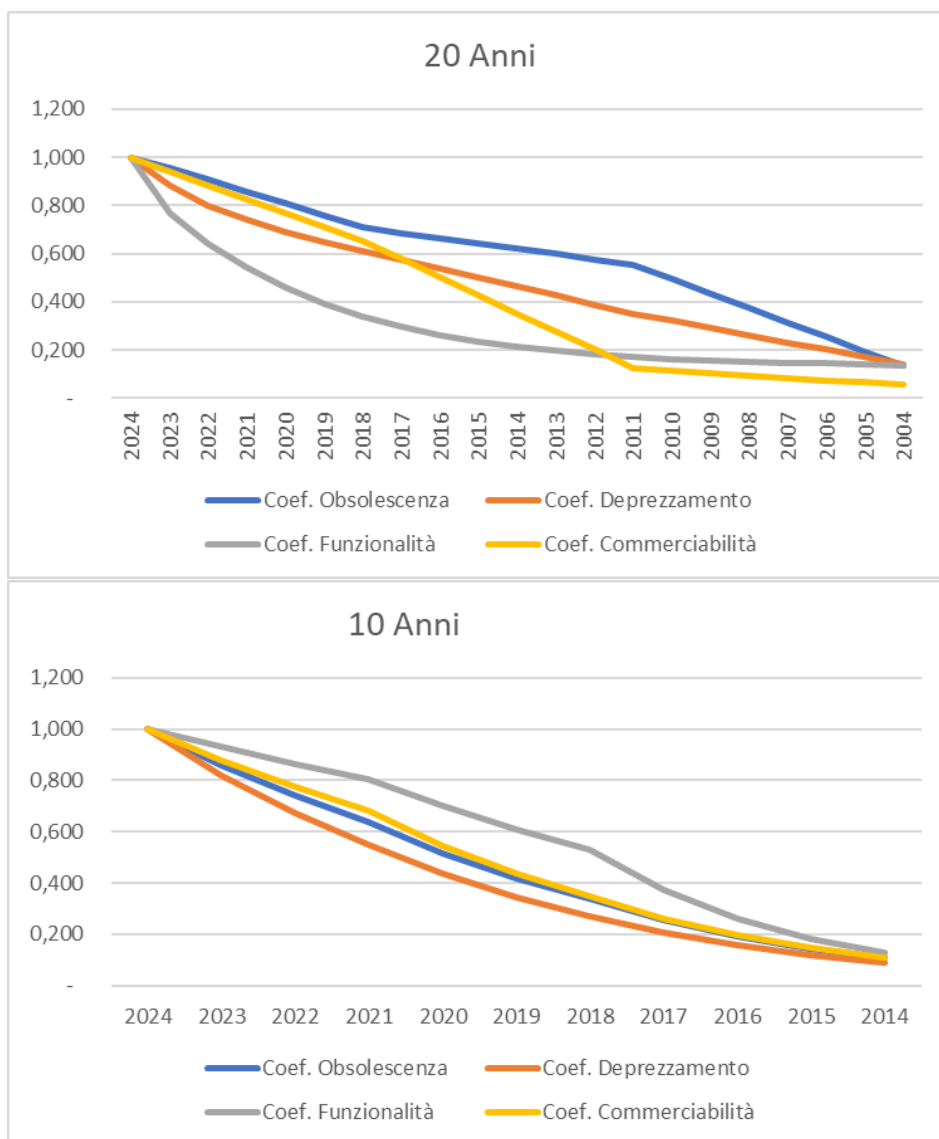
La formula (2) utilizza i coefficienti di obsolescenza, deprezzamento e funzionalità applicati direttamente al C_s , è una formula da considerarsi di tipo pratico, spesso utilizzata solo per comodità e rapidità di risultato.

I risultati ottenuti applicando tali formule ai singoli cespiti forniscono valori teorici la cui media dovrà essere adeguata in funzione sia dello stato dei singoli beni rilevato dallo stimatore sia dai dati di beni usati assimilabili a quanto visionato.

3.2 – Aspetti pratico-applicativi di stima

Dopo aver acquisito i tabulati dall'azienda relativamente ai cespiti, si è verificata la rispondenza dei valori esposti svolgendo un sopralluogo negli stabilimenti, al fine di determinare lo stato e la qualità dei beni riportati nei tabulati, individuando fisicamente i beni più importanti per l'azienda e epurando il tabulato dai beni dismessi e non più in uso. Sulla base di quanto sopra detto, sono stati ricavati i coefficienti utilizzati che determinano le curve sotto riportate:





Le due citate formule (applicate a tutti i beni stimati) forniscono valori teorici per singolo cespite nella doppia ipotesi di continuità d'uso e di smembramento.

4 – Valori stimati dei cespiti

Tutti i beni riconciliati sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e sono singolarmente riportati nel tabulato allegato che è parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Si riporta il sunto del lavoro svolto sui cespiti nella seguente tabella riepilogativa.

QUARTA DIMENSIONE S.R.L.		
	Stima 1	Stima 2
Automezzi	3.500,00	1.000,00
Mobili arredi	1.710,00	513,00
Attrezzature Industriali	67.270,00	20.181,00
Macch. Eltr. E Software e beni Inf 516	1.760,00	528,00
	74.240,00	22.222,00

✂ ✂ ✂ ✂ ✂

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto conferma di aver proceduto alle necessarie operazioni richieste al solo scopo di dedurre la verità con l'atto peritale ed a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Bologna li 23/07/2024

In fede



Allegati:

Tabulati di stima;