

FERRI S.R.L. IN CONCORDATO

Sede legale: URGNANO (BG) – Via ALPINI, 773

C.F. e P.I. 02510040161



Dott. Alberto Volpi
Commercialista – Revisore contabile
Numero di iscrizione all'albo di Bergamo: 751/A
Via Sant'Orsola n. 13
Bergamo, 24122
Posta elettronica certificata: albertovolpi@legalmail.it

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'V', located at the bottom right of the page.

INDICE

1	Scopi, limiti, condizioni della relazione di stima	pag. 3
2	Indipendenza del perito	pag. 4
3	Documentazione acquisita e informazioni utilizzate	pag. 4
4	L'azienda oggetto di valutazione	pag. 4
4.1.	Il contratto di affitto d'azienda	pag. 5
5	Metodi di valutazione d'azienda	pag. 6
5.1.	I criteri valutativi: richiami metodologici	pag. 7
5.1.1.	L'approccio patrimoniale	pag. 7
5.1.2.	L'approccio basato sui flussi di risultato	pag. 7
5.1.3.	Il metodo misto	pag. 8
5.1.4.	L'approccio basato su dati comparativi	pag. 8
5.2.	Gli elementi di criticità valutativa e il metodo valutativo prescelto	pag. 8
6	Stima del valore dell'azienda	pag. 9
6.1.	Premesse	pag. 9
6.2.	Il compendio immobiliare	pag. 10
6.3.	L'impianto fotovoltaico ad Urgnano in via Alpini, 773	pag. 13
6.4.	L'impianto fotovoltaico ad Urgnano in via delle Orobie	pag. 15
6.5.	I beni mobili e mobili registrati	pag. 17
6.6.	Beni in leasing	pag. 19
6.7.	Rapporti contrattuali	pag. 21
6.7.1.	I rapporti di lavoro subordinato	pag. 21
6.7.2.	I contratti relativi alle commesse in corso di esecuzione	pag. 22
7	Avviamento	pag. 22
8	Conclusioni	pag. 24

Allegato 1: Elenco documentazione fornita e consultata

Allegato 2: Dettaglio contratti di leasing





PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Alberto Volpi, nato a Bergamo il 9 luglio 1965, c.f.: VLP LRT 65L09 A794A M, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bergamo al nr. 751/A, con provvedimento, in data 28 luglio 2017, del Giudice Delegato del Concordato Preventivo Ferri S.r.l. è stato incaricato di effettuare la valutazione dell'azienda oggetto del contratto di affitto stipulato tra la Ferri S.r.l. e [REDACTED]

A tal fine e per un efficace espletamento dell'incarico affidato allo scrivente, sono stati presi i dovuti contatti con i legali rappresentanti delle suddette società e analizzati i documenti messi a disposizione dalle stesse.

1. SCOPI, LIMITI, CONDIZIONI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Il quesito così come formulato nel decreto di nomina in data 28 luglio 2017 prevede: "a valutazione dell'azienda oggetto del contratto di affitto."

Procedere alla valutazione di un'azienda significa attribuire un valore monetario ad una realtà aziendale costituita da un insieme di caratteristiche ed elementi sia qualitativi che quantitativi attraverso la scelta di un'opportuna metodologia valutativa, in quanto il valore economico di un'azienda rappresenta il valore attribuibile al patrimonio aziendale considerando l'azienda in funzionamento e tenendo conto della capacità reddituale prospettica dei mezzi impiegati.

La data di riferimento assunta per la valutazione è quella 26 maggio 2017, data della disdetta del contratto di affitto d'azienda e messa in mora ai sensi e per gli effetti dell'art. 1219 e ss. c.c.

Il presente elaborato è stato redatto per l'esclusiva finalità sopra citata ovvero la stima dell'azienda, secondo il perimetro determinato nel contratto di affitto e per la vendita mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nessuna responsabilità può essere attribuita allo scrivente a seguito dell'eventuale utilizzo del presente elaborato per qualsiasi altra finalità.

Il sottoscritto ha dato per assunti la *veridicità dei dati aziendali e delle informazioni fornite*, tenuto conto che:

- l'azienda ha costituito l'asset principale della Procedura di Concordato Preventivo, omologata dal Tribunale di Bergamo, i cui beni sono stati oggetto di un "rapporto di valutazione asseverato" redatto dall'esperto incaricato Geom. Enrico Ambrosini di seguito "la perizia";

-
- la valutazione richiesta non richiede una certificazione assimilabile a quella rilasciata da un revisore contabile, condotta ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c., ovvero, ad una revisione completa dei dati di bilancio. La revisione contabile non è infatti compatibile con le finalità dell'incarico e con le tempistiche necessarie.

2. INDIPENDENZA DEL PERITO

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalle società oggetto della presente relazione di stima e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti le società affittuarie ed affittante e le società a queste collegate.

Parimenti il sottoscritto ha preso visione delle scritture contabili delle società presupponendone l'attendibilità, esulando il giudizio di attendibilità dall'incarico ricevuto.

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E INFORMAZIONI UTILIZZATE

Il sottoscritto ha preso contatto con i rappresentanti legali della Ferri S.r.l. e della ██████████ al fine di organizzare e pianificare le richieste documentali, le metodologie di controllo e di acquisizione delle informazioni e la documentazione rilevante.

E' stata acquisita ed utilizzata la documentazione aziendale di cui all'allegato 1.

Sulla scorta degli elementi acquisiti il sottoscritto ritiene di poter fare affidamento sui dati contabili e tecnici ottenuti, nei limiti e per le finalità che essi rivestono nell'ambito della presente relazione di stima.

4. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'azienda oggetto di contratto di affitto, così come descritta allo scrivente dai legali rappresentanti delle società coinvolte ha per oggetto l'attività di *“realizzazione di impianti elettrici ed industriali, installazione, manutenzione di impianti fotovoltaici, revisione, manutenzione e collaudo impianti civili ed industriali, impianti tecnologici e quadri elettrici, progettazione, realizzazione, revisione, manutenzione e collaudo di impianti meccanici, progettazione, realizzazione, installazione, trasformazione, ampliamento, revisione, manutenzione e collaudo di impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie, nella progettazione, realizzazione, installazione, trasformazione, ampliamento,*

revisione, manutenzione e collaudo di impianti idrosanitari, di trasporto ed utilizzazione del gas e di impianti antincendio”.

4.1. Il contratto di affitto d'azienda

Con contratto in data 1 dicembre 2014 (registrato il 02/12/2014 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo 1) la Ferri S.r.l. ha concesso in affitto alla [REDACTED] l'azienda di sua proprietà “consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività” per il periodo di anni tre, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito per un ulteriore periodo di anni tre, salvo disdetta da comunicarsi con un preavviso di sei mesi.

Il Liquidatore Giudiziale della Ferri S.r.l. dott.ssa Marisa Gentili, nominato con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 14 aprile 2017, in data 26 maggio 2017, ai sensi dell'art. 6 del predetto contratto di affitto di azienda, ha comunicato all'affittuaria [REDACTED] la disdetta del predetto contratto e la volontà di non rinnovarlo.

Il contratto di affitto di azienda prevedeva, tra l'altro, all'art. 10 l'impegno dell'affittuaria ad acquistare l'azienda, ma rinviava la determinazione del prezzo di cessione ad un successivo “comune accordo tra le parti alla scadenza del contratto di affitto”.

Non essendo pervenuta ad oggi alcuna proposta di acquisto, il Liquidatore Giudiziale deve, quindi, procedere a determinare il prezzo di cessione dell'azienda da porre a base delle procedure previste dalla Legge Fallimentare.

Pertanto lo scopo della valutazione affidata al sottoscritto è l'individuazione di tale valore dell'azienda al fine delle procedure di evidenza pubblica da attivarsi da parte del Liquidatore Giudiziale.

Il contratto di affitto ha per oggetto l'azienda “comprensiva di beni materiali ed immateriali e altre attività, avviamento, eventuali autorizzazioni all'esercizio dell'attività concesse dalle autorità competenti, rapporti contrattuali in essere e relativi diritti afferenti l'attività espletata come di seguito elencati e descritti, con esclusione di ogni altra attività, passività e/o rapporto non previsto espressamente dalle Parti, anche se relativo a tale attività od all'esercizio della stessa.”

Il contratto affitto descrive quindi il perimetro dell'azienda come segue:

1) IMMOBILI

a) Complesso immobiliare sito in via Alpini n. 773 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Urgnano al Foglio 14 mappale 4837 sub 701, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6;

b) Capannone artigianale in corso di costruzione sito in via delle Orobie n. 282/284, insistente sull'area censita al catasto del Comune di Urgnano Foglio 9 mappali 8814, 8051, 8054, 8070.

2) ALTRI BENI MATERIALI

“Tutti gli impianti e le attrezzature in generale (inclusa l'attrezzatura varia e minuta), unitamente a tutti gli altri beni mobili di proprietà dell'Affittante e/o dalla stessa comunque utilizzati in relazione all'azienda, oltre gli automezzi di cui all'elenco qui allegato sotto "A"”.

3) RAPPORTI CONTRATTUALI

A - I rapporti di lavoro subordinato in essere specificatamente individuati;

B - I contratti relativi alle commesse in corso di esecuzione di cui ad un allegato elenco;

C - *“I marchi, le denominazioni commerciali, i loghi i diritti d'autore, i "domain name" e tutti i disegni, frasi e altri segni identificativi di proprietà dell'Affittante e dalla stessa, usati in relazione all'azienda ed ai relativi prodotti, nessuno escluso e tutta la documentazione tecnica, la tecnologia, i segreti commerciali, i disegni, i file relativi alle commesse, i progetti delle commesse, la pianificazione della gestione delle commesse, i documenti gli archivi anche fotografici, i progetti, i calcoli, i requisiti con tutte le professionalità acquisite nell'esercizio dell'azienda ed ogni altro know how di cui è proprietaria l'Affittante e dalla stessa utilizzati in relazione all'azienda”.*

Il contratto di affitto prevede, invece, all'art. 3 gli *“Elementi esclusi dall'affitto”* che individua in tutti quei beni, diritti, attività, crediti, obbligazioni, passività, debiti e/o rapporti, non espressamente previsti dall'elencazione di cui sopra ai punti 1), 2) e 3).

Il contratto di affitto nulla dice relativamente ai contratti di leasing in corso al tempo e si è dovuto quindi esaminare caso per caso, tenendo conto dell'utilizzo effettivo di tali beni e della loro permanenza in azienda alla data della presente relazione, nonché, dell'evolversi delle relative vicende contrattuali, come più avanti riportate in apposito paragrafo.

5. METODI DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

La presente sezione è dedicata all'esposizione dei criteri metodologici più diffusamente applicati in sede di valutazione d'azienda o di specifici rami di azienda.

Ritenendo necessario fornire alcune argomentazioni di natura teorica ed operativa relativamente al criterio prescelto dal sottoscritto, l'obiettivo che ci si pone è, in

particolare, quello di descrivere in estrema sintesi gli approcci valutativi in uso, discutendo successivamente le problematiche connesse al caso specifico oggetto di stima. Come è noto in letteratura, i metodi valutativi d'azienda possono in generale basarsi sull'analisi dei seguenti elementi:

1. il patrimonio;
2. i flussi di risultato;
3. le grandezze economiche e finanziarie di soggetti appartenenti al medesimo settore di attività (*comparable*).

In una visione integrata, gli approcci che ruotano intorno ai suddetti elementi costituiscono lo schema di analisi cui fare riferimento nel processo valutativo del capitale economico aziendale.

Nei successivi paragrafi saranno richiamati i dettagli di base connessi a ciascuna delle alternative indicate.

5.1. I criteri valutativi: richiami metodologici

5.1.1. L'approccio patrimoniale

Tale approccio si sostanzia nella stima dei singoli elementi del patrimonio aziendale che concorrono a determinare il capitale investito della società.

Il metodo prevede, innanzitutto, l'individuazione dei singoli asset da considerare nel processo di stima. Invero, l'attività valutativa può considerare:

- a. i soli valori iscritti in bilancio (metodo patrimoniale semplice), ovvero
- b. estendersi anche a tutti gli altri elementi attribuibili a beni immateriali (intangibile), che sebbene non direttamente espressi nel sistema dei valori di bilancio, sono ciò nonostante ritenuti parte integrante del patrimonio aziendale e in quanto tali, oggetto di esplicita stima (metodo patrimoniale complesso).

Relativamente alla attività valutativa in senso stretto, il metodo si prefigge l'obiettivo di rappresentare gli elementi attivi e passivi del patrimonio "a valori correnti".

Al riguardo, si sottolinea che, laddove la natura dei beni oggetto di stima presenti un elevato contenuto tecnico, si rende necessario l'intervento di esperti con professionalità specifiche per ottenere valutazioni congrue, sia sotto l'aspetto economico che sotto quello fisico-tecnico.

5.1.2. L'approccio basato sui flussi di risultato



L'approccio si fonda sulla logica secondo cui il valore atteso dei rendimenti futuri che l'azienda sarà in grado di generare esprime il valore economico del capitale.

E' evidente quindi la differenza di metodo che intercorre tra questa alternativa e quella precedente.

Se infatti il patrimonio netto rettificato fornisce una visione statica del capitale economico, la prospettiva di analisi assunta dall'approccio basato sui flussi fornisce una visione dinamica di tale grandezza. Invero, si dà una minore importanza ai risultati conseguiti in passato, concentrando l'attenzione sulla capacità dell'azienda nel produrre, flussi di cassa ovvero flussi di reddito.

Nel primo caso si parla di metodo finanziarioⁱ, mentre nel secondo di metodo redditualeⁱⁱ.

5.1.3. Il metodo misto

Il metodo misto correla il valore d'impresa sia al valore "effettivo" del suo patrimonio sia alla capacità di generare flussi futuri.ⁱⁱⁱ

5.1.4. L'approccio basato su dati comparativi: multipli di mercato e transazioni comparabili

L'approccio è di natura prevalentemente empirica, poiché la stima del valore del capitale economico si determina per analogia rispetto al valore di attività simili oggetto di negoziazione sui mercati.^{iv}

5.2. Gli elementi di criticità valutativa e il metodo valutativo prescelto

Dopo aver sinteticamente presentato i principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina e utilizzati nella pratica professionale, è ora necessario interrogarsi sulle peculiarità della fattispecie aziendale in esame, individuando un criterio teoricamente valido e operativamente efficace nella determinazione di un valore "congruo" della specifica azienda oggetto di stima.

In via preliminare, è tuttavia necessario fornire alcune riflessioni circa le peculiarità del caso in esame, individuando successivamente un criterio coerente sia da un punto di vista economico-finanziario, sia da un punto di vista giuridico-tecnico.

In primo luogo si deve considerare che il fine della valutazione è individuare valori che consentano al Liquidatore Giudiziale di procedere ad una o più procedure ad evidenza pubblica per la vendita dell'azienda e dei suoi beni materiali ed immateriali.

Si è ritenuto, quindi, opportuno considerare la possibilità di una divisione in più lotti relativamente alla componente immobiliare, individuando di conseguenza valori che consentano al Liquidatore Giudiziale di comporre i lotti nel modo ritenuto più opportuno per il buon fine della procedura di Concordato Preventivo.

Va inoltre considerato che si tratta di un'azienda che ha conservato la propria continuità solo mediante il contratto di affitto, cosiddetta continuità indiretta.

Quanto sopra comporta la necessità di adottare il metodo patrimoniale di valutazione come sopra esposto.

E' opportuno però tenere presenti anche le seguenti considerazioni:

- a) la crisi aziendale è stata causata da operazioni commerciali "straordinarie" per il valore che l'hanno esposta ad un insoluto insostenibile;
- b) con l'affitto d'azienda sono state trasferite commesse in corso di durata pluriennale;
- c) i ricavi dell'Affittuaria del primo anno intero di gestione sono in linea con i ricavi dell'ultimo anno intero di gestione dell'Affittante.

	ANALISI RISULTATI D'ESERCIZIO E RICAVI 2010 - 2016						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RICAVI FERRI SRL	12.706.219,00	34.376.378,00	15.504.692,00	4.503.248,00	1.574.737,00		
RISULTATO ANTE IMPOSTE FERRI SRL	311.117,00	268.551,00	490.066,00	309.517,00	2.452.830,00		
RISULTATO POST IMPOSTE FERRI SRL	160.908,00	124.356,00	281.163,00	128.840,00	2.452.830,00		
RICAVI ██████████				767.027,00	821.703,00	4.100.925,00	6.000.363,00
RISULTO ANTE IMPOSTE ██████████				116.835,00	74.602,00	101.350,00	97.285,00
RISULTATO POST IMPOSTE ██████████				70.946,00	44.516,00	38.254,00	30.485,00

Ciò testimonia l'esistenza di un valore di avviamento dell'azienda di cui è opportuno tenere conto.

Per tutti questi motivi si è ritenuto di adottare ai fini della valutazione un metodo misto patrimoniale/reddituale, individuando quindi, il valore dei beni costituenti l'azienda cui aggiungere il valore dell'avviamento stimato.

6. STIMA DEL VALORE DELL'AZIENDA

6.1. Premesse

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le valutazioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce di precisi presupposti e limitazioni.

In primo luogo tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della valutazione di merito sono state fornite dall'Amministratore Unico della Ferri S.r.l. e del legale rappresentante della [REDACTED] e presupposte attendibili.

La valutazione di merito dei valori è rigorosamente legata ai dati ed alle informazioni ricevute e per questo riferita e limitata alla data in cui viene compiuta.

Inoltre il valore attribuito ai beni, poiché finalizzato all'effettuazione di procedure ad evidenza pubblica, costituisce solo la base di partenza di queste ultime e può anche discostarsi dal prezzo finale di aggiudicazione, che dipende da fattori imprevedibili, quali la situazione del mercato nel momento della gara.

Per quanto riguarda la valutazione patrimoniale, si è partiti dal patrimonio aziendale come individuato dal "Rapporto di valutazione asseverato" reso dal Geom. Enrico Ambrosini in data 18 marzo 2015 (allegato al "Piano, Proposta e Documentazione ex

Art. 161, comma 2 - 3 L.F." presentato al Tribunale di Bergamo dalla Ferri S.r.l.), quale base di partenza della gestione in affitto e si è proceduto ad appurare le variazioni intervenute e gli aggiornamenti opportuni come indicato nei paragrafi seguenti.

Per quanto riguarda il valore di avviamento si è effettuata una stima come indicato nel relativo paragrafo.

L'azienda oggetto del contratto di affitto si compone sinteticamente di:

- Beni materiali rappresentati dal compendio immobiliare sito nel Comune di Urgnano, oltre che da impianti, attrezzatura inclusa l'attrezzatura varia e minuta e tutti i beni mobili di proprietà dell'affittante;
- Rapporti contrattuali;
- Altre attività, diritti o crediti;
- Passività, debiti e obbligazioni;
- Proprietà industriale.

Non comprende il magazzino e tutti i gli altri beni immobili di proprietà della società.

6.2. Il compendio immobiliare

Trattasi di un complesso artigianale/industriale ubicato alla periferia del comune di Urgnano (BG) con ingresso dalla via degli Alpini 773, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Foglio 14 mappale 4837, sub 3, categoria C/3, classe 2, mq 612, Rendita Catastale Euro 1.011,43;

- Foglio 14 mappale 4837, sub 4 categoria A/2 classe 2 di vani 7,5, Rendita Catastale Euro 697,22;
- Foglio 14 mappale 4837, sub 5, categoria C/6, classe 1, mq 43, Rendita Catastale Euro 68,84;
- Foglio 14 mappale 4837, sub 6, categoria C/3, classe 2, mq 497, Rendita Catastale Euro 821,37;

costituito da capannone artigianale con magazzino/laboratorio al piano seminterrato ed al piano rialzato, ufficio con un'abitazione, funzionale al sito, a piano primo, oltre accessori, autorimessa ed area pertinenziale.

La superficie commerciale totale di detta unità immobiliare è di mq 1.516,59 oltre ad un'ulteriore residua capacità edificatoria pari a 723,85 mq.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Laboratori e uffici	672,60	1,00	672,60
Laboratorio a piano interrato	526,52	1,00	526,52
Area pertinenziale	1.315,41	0,05	65,77
Autorimessa	49,50	0,80	39,60
Abitazione	117,66	1,00	117,66
Accessori ed aree tecniche	97,58	0,60	58,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			1.516,59



La valutazione attuale del compendio immobiliare in via degli Alpini, 773 è stata sviluppata considerando come dato di partenza il valore unitario adottato nella perizia redatta per la domanda di ammissione al Concordato Preventivo pari a 500,00 €/mq (1.516,59 x 500,00 €/mq = 758.295,00) con riferimento alle unità immobiliari e pari a 100,00 €/mq relativamente alla residua capacità edificatoria (723,85 x 100,00 €/mq).

Dalla succitata stima sono trascorsi più di due anni e al fine di considerare la maggiore vetustà delle unità immobiliari, si è applicata la percentuale di ammortamento annuale prevista per i fabbricati strumentali (3% annuo) e quindi, un coefficiente riduttivo del 6% rispetto alla perizia, che viene invece confermata in merito alla residua capacità edificatoria (723,85 x 100,00 €/mq).

Nella valutazione si è tenuto conto che tale valore presumibilmente costituirà la base di gara di una procedura ad evidenza pubblica, da tenersi, ai sensi dell'art. 182 L.F., con le modalità di cui al codice di procedura civile con la possibilità di offerte inferiori sino ad

un quarto del prezzo stabilito (art. 571, c.p.c.), e non si è ritenuto, quindi, di apportare ulteriori svalutazioni.

La seconda componente immobiliare è costituita da un capannone industriale in corso di costruzione, sempre collocato alla periferia del comune di Urgnano (BG), con ingresso dalla via delle Orobie n. 282/284, insistente sull'area censita al Catasto Terreni:

- Foglio 9 mappale 8051 di ettari 0.01.25 semin irr arb – classe 2 – R.D. Euro 1,00
– R.A. Euro 1,07;
- Foglio 9 mappale 8054 di ettari 0.01.00 semin irr arb – classe 2 – R.D. Euro 0,80
– R.A. Euro 0,85;
- Foglio 9 mappale 8070 di ettari 0.02.30 semin irr arb – classe 2 – R.D. Euro 1,84
– R.A. Euro 1,96.

Per una più puntuale descrizione dell'unità immobiliare si rimanda a quanto dichiarato nella perizia di stima redatta in data 18 marzo 2015: *"si tratta di un più che interessante manufatto di recentissima realizzazione, realizzato con struttura prefabbricata costruita a disegno dalla [redacted] di dimensioni rilevanti, dotato di blocco ad uffici che si sviluppano su tre piani, ultimati per quanto inerente la costruzione ma ancora da rifinire (mancano i sanitari, l'ultimazione degli impianti elettrici e aeraulici, le porte interne e le tinteggiature). Il manufatto è praticamente nuovo e realizzato utilizzando componenti e manufatti di prim'ordine, in quanto non destinato come bene merce da immettere sul mercato ma per un utilizzo proprio. Di buone dimensioni, ed adeguato all'immobile, lo spazio di manovra e di piazzale a disposizione, oltre ai parcheggi. Gli impianti sono supportati dalle necessarie certificazioni."*

La superficie commerciale totale di detta unità immobiliare è di mq 3.139,55.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Deposito	2.347,70	1,00	2.347,70
Uffici	751,00	1,00	751,00
Area pertinenziale	2.042,75	0,02	40,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			3.139,56

La perizia aveva stimato la predetta unità immobiliari utilizzando il metodo sintetico comparativo adattato poi alle peculiarità qualitative del capannone stesso.

Per la stima attuale si ritiene di poter adottare il medesimo criterio valutativo.

Le fonti di informazione utilizzate nel condurre l'analisi sono state:

- I valori dell'Osservatorio Mobiliare Italiano valore minimo 540,00 €/mq valore massimo 720,00 €/mq;
- I valori pubblicati su Casa & Terreni valore minimo 600,00 €/mq valore massimo 700,00 €/mq.

Come si rileva dai dati sopra riportati i valori unitari rilevati presentano la seguente variabilità: da un minimo di 540,00 €/mq ad un massimo di 720,00 €/mq.

Dalla data di redazione della precedente perizia di stima che assumeva un valore unitario medio di 800,00 €/mq sono trascorsi circa due anni e mezzo, nel corso dei quali il mercato immobiliare delle attività produttive ha subito un ulteriore rallentamento condizionando negativamente le quotazioni degli immobili destinati a tali attività.

Come già evidenziato nella perizia, le peculiarità del capannone quali *"la posizione, la dimensione e le condizioni ambientali la dotazione degli uffici che costituiscono un vantaggio competitivo in termini di miglior vendibilità, ma soprattutto l'alto livello dei materiali impiegati..."*, permettono di ritenere che l'immobile possa oggi essere ben rappresentato con valore medio di 700,00 €/mq in modo da determinare in € 2.197.685,00 (mq 3.139,55 x € 700,00) il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Anche per questo immobile valgono le considerazioni fatte in precedenza e che si riportano integralmente e cioè che nell'individuare il valore (comprensivo della gru a ponte bitrave portata 6.300 kg), si è tenuto conto del fatto che esso presumibilmente costituirà la base di gara di una procedura ad evidenza pubblica, da tenersi, ai sensi dell'art. 182 L.F., con le modalità di cui al codice di procedura civile con la possibilità di offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo stabilito (art. 571, c.p.c.), e non si è ritenuto, quindi, di apportare ulteriori svalutazioni.

6.3. L'impianto fotovoltaico ad Urganò in via degli Alpini, 773

Trattasi dell'impianto fotovoltaico della potenza di 91,44 kw di proprietà della società Ferri S.r.l., catastalmente identificato al foglio 14 del Comune di Urganò mappale 4837 sub 701 categoria D/1, rendita catastale Euro 3.196,00, installato sulle coperture del capannone industriale ad Urganò (BG) – via degli Alpini, 773.

L'impianto viene così descritto nella citata perizia *"Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla Ferri S.r.l. (documentazione originale di progetto). L'impianto è inquadrato nella copertura del capannone industriale, con orientamento Est/ovest e*



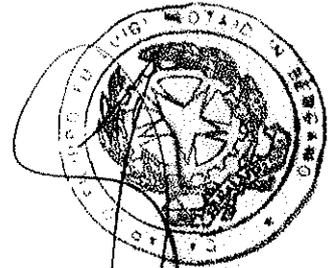
inclinazione inferiore a 10°, e i lavori per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sono stati autorizzati con presentazione di variante alla DIA n. 2255 del 25.10.2010 protocollata il 31.10.2010 presso il Comune di Urgnano, ..., ed è stato connesso alla rete di distribuzione nazionale in Bassa Tensione (BT) a 400V trifase tramite punto di connessione identificato dal codice POD IT001E14691639 alla data del 13.01.2010, come da verbali di connessione alla rete. A fronte di richiesta di riconoscimento della tariffa incentivante prevista dal D.M. del 19.02.2007, il GSE ha ritenuto idoneo tale impianto al riconoscimento della tariffa incentivante pari a 0,422 €/kWh prodotto sulla base della Convenzione N. I01F09552907. Il ritiro dell'energia immessa in rete è regolamentato dalla Convenzione N. RID025357. L'impianto, sulla base dei dati di produzione forniti da Ferri S.r.l., risulta ad oggi correttamente funzionante e adeguato alle normative vigenti".

Il sottoscritto ha proceduto a verificare i flussi finanziari derivanti dal funzionamento dell'impianto relativi al periodo 2014 - 2017 appurando l'attuale funzionalità dell'impianto.

Per la sua attuale valutazione si sono utilizzati i flussi di cassa calcolati nella precedente perizia fino all'anno 2031 (anno di estinzione del riconoscimento delle Tariffe incentivanti), riattualizzati sulla base del tasso aggiornato di attualizzazione pari al 12,77% ottenuto considerando un tasso di rendimento lordo del 2,77% riferito all'asta BTP 15 anni del 13/14 luglio 2017, a cui si è aggiunto un ulteriore 10% come indice di rischio dell'operazione finanziaria.

In conclusione si stima in Euro 128.606,96 il probabile valore commerciale di mercato dell'impianto fotovoltaico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO - URGNANO VIA ALPINI N. 773		
ANNO	PERIZIA 18.03.2015	VALUTAZIONE ATTUALE
2015	20.150,23	
2016	21.912,00	
2017	21.695,91	21.695,91
2018	21.480,12	21.480,12
2019	21.264,58	21.264,58
2020	21.049,26	21.049,26
2021	20.834,13	20.834,13
2022	20.619,15	20.619,15
2023	20.404,47	20.404,47
2024	20.189,47	20.189,47
2025	19.974,69	19.974,69
2026	18.221,30	18.221,30
2027	15.588,66	15.588,66
2028	15.373,73	15.373,73
2029	15.158,66	15.158,66
2030	14.943,42	14.943,42
2031	4.065,93	4.065,93
TOTALE	312.925,71	270.863,48
VAL	141.081,81	128.606,96



6.4. L'impianto fotovoltaico ad Ugnano in via delle Orobie.

Trattasi anche in questo caso di un impianto fotovoltaico della potenza di 117,76 kW sempre di proprietà della Ferri S.r.l. installato sulle coperture del capannone industriale in Ugnano – via delle Orobie.

L'impianto veniva così descritto nella citata perizia: "Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla Ferri S.r.l. (documentazione originale di progetto) l'impianto risulta inquadrabile nelle seguenti caratteristiche:

- Potenza installata: 117,76 kW;
- Capannone a shed con orientamento sud e inclinazione circa 20°;
- Tipologia di installazione: sulla copertura a shed, complanari agli shed stessi, parzialmente integrato nella struttura architettonica.

I lavori per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sono stati autorizzati con comunicazione di Manutenzione Ordinaria del 11.05.2010 protocollata presso il comune di Ugnano (BG) al n. 5574. L'impianto è stato connesso alla rete di distribuzione nazionale in Bassa Tensione (BT) a 400V trifase tramite punto di connessione identificato dal codice POD IT001E17915340 alla data del 01.06.2011, come da verbali di connessione alla rete. A fronte di richiesta di riconoscimento della tariffa incentivante

prevista dal D.M. del 19.02.2007, il GSE ha ritenuto idoneo tale impianto al riconoscimento della tariffa incentivante pari a 0,384 €/kWh prodotto sulla base della Convenzione N. I01F2615370. Il ritiro dell'energia immessa in rete è regolamentato dalla Convenzione N. RID025416". L'impianto, sulla base dei dati di produzione forniti da Ferri S.r.l., risulta ad oggi correttamente funzionante e adeguato alle normative vigenti".

Il sottoscritto ha proceduto a verificare i flussi finanziari derivanti dal funzionamento dell'impianto relativi al periodo 2014 - 2017 appurando l'attuale funzionalità dell'impianto.

Per la sua attuale valutazione si sono utilizzati i flussi di cassa calcolati nella precedente perizia fino all'anno 2031 (anno di estinzione del riconoscimento delle Tariffe incentivanti), riattualizzati sulla base del tasso aggiornato di attualizzazione pari al 12,77% ottenuto considerando un tasso di rendimento lordo del 2,77% riferito all'asta BTP 15 anni del 13/14 luglio 2017, a cui si è aggiunto un ulteriore 10% come indice di rischio dell'operazione finanziaria.

In conclusione si stima in Euro 201.681,18 il probabile valore commerciale di mercato dell'impianto fotovoltaico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO - URGNANO VIA DELLE OROBIE		
ANNO	PERIZIA 18.03.2015	VALUTAZIONE ATTUALE
2015	31.144,47	
2016	33.971,71	
2017	33.691,34	33.691,34
2018	33.411,91	33.411,91
2019	33.133,39	33.133,39
2020	32.855,72	32.855,72
2021	32.578,87	32.578,87
2022	32.302,79	32.302,79
2023	32.027,43	32.027,43
2024	31.752,76	31.752,76
2025	31.478,73	31.478,73
2026	28.787,49	28.787,49
2027	24.715,19	24.715,19
2028	24.442,79	24.442,79
2029	24.170,84	24.170,84
2030	23.899,30	23.899,30
2031	8.410,24	8.410,24
TOTALE	492.774,97	427.658,79
VAL	220.570,34	201.681,18

6.5. I beni mobili e mobili registrati

Come normato nell'art. 2 del contratto di affitto d'azienda "... rientrano nel perimetro dell'azienda i seguenti elementi (a) Beni materiali,, tutti gli impianti e le attrezzature in genere (inclusa l'attrezzatura varia e minuta), unitamente a tutti gli altri beni mobili di proprietà dell'Affittante e/o dalla stessa comunque utilizzati in relazione all'Azienda, oltre agli automezzi ..."

Trattasi principalmente di beni catalogabili in tre distinte categorie merceologiche:

- Attrezzature;
- Arredi e macchine per ufficio;
- Automezzi.

Medesima suddivisione era stata individuata dalla perizia di stima dell'anno 2015 e si ritiene utilizzabile anche in questa sede.

Si riporta di seguito l'elenco delle attrezzature e degli arredi compresi nel perimetro d'azienda.

All'uopo il sottoscritto non ha dovuto procedere ad un nuovo inventario dei beni, perché come già riportato nei paragrafi precedenti, essi sono già stati oggetto di apposita perizia di stima, redatta in sede di Concordato Preventivo su incarico congiunto della Ferri S.r.l. e del Commissario Giudiziale, come richiamato nella relazione del Commissario Giudiziale (c.f.r. pag. 30 relazione ex art. 172 L.F.).

Inoltre i suddetti beni sono stati oggetto di consegna all'affittuaria senza alcuna contestazione in ordine alla loro quantità e qualità.

Si riporta di seguito l'elenco delle attrezzature e degli arredi compresi nel perimetro d'azienda.



A handwritten signature or set of initials is located in the bottom right corner of the page.

Attrezzature

	ATTREZZATURE - DESCRIZIONE	MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE PERIZIA 03/2015	VALORE AGGIORNATO
1	TRAPANO A COLONNA	FAIMUP	TC040TCPLDA	2884	1986	600,00	540,00
2	PRESSA	SICMI	P55 40 BC	6542	2011	1.200,00	1.080,00
3	LINEA SEGA A NASTRO COMPLETA DI VIA A RULLI ANC OUT	SHARK	260	-	-	400,00	360,00
4	RIVETTATRICE	OMERA	OM45 HY	27166	1997	450,00	405,00
5	TRANCIA/CESOIA A GHIGLIOTTINA	IMAL	CPM304	1239	-	3.000,00	2.700,00
6	PIEGATRICE MARCA	SGM	-	-	-	2.500,00	2.250,00
7	CISTERNA PER GASOLIO DA CANTIERE	-	-	-	-	300,00	270,00
8	PIATTAFORMA (CESTELLO TESCOPICO)	HAULOTTE	ARTICULFF HA151P	AE107128	2009	6.500,00	5.850,00
9	MULETTO	LINDE	H300-02/474	351G1000075	-	1.000,00	900,00
10	MULETTO LINDE H16 FERMO	LINDE	H16	-	-	250,00	225,00
11	PIATTAFORMA HAULOTTE STAR10 BATTERIE DA SOSTITUIRE	HAULOTTE	STAR10	-	-	1.500,00	1.350,00
12	GRU A PONTE BITRAVE BONFANTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	BONFANTI	-	-	-	-	-
	TOTALE ATTREZZATURA					17.700,00	15.930,00

Arredi e macchine per ufficio

	ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO - DESCRIZIONE	VALORE PERIZIA 03/2015	VALORE AGGIORNATO
1	ARMADIO A 12 ANTE CON SERRATURA IN COLOR LEGNO	200,00	180,00
2	ARMADIO A 27 ANTE CON SERRATURA IN COLOR LEGNO	300,00	270,00
3	TAVOLO ROTONDO DA RIUNIONE IN LEGNO	150,00	135,00
4	SEDIE FISSE, STRUTTURA IN PLASTICA, RIVESTIMENTO IN STOFFA VERDE	40,00	36,00
5	SCRIVANIA IN MELAMMINICO COLOR LEGNO, COMPLETA DI DATILO PORTA STAMPANTE	120,00	108,00
6	CASSETTIERA FISSA A 3 CASSETTI CON SERRATURA, COLOR CILIEGIO	30,00	27,00
7	DATILO STRUTTURA IN PLASTICA, RIVESTIMENTO STOFFA GRIGIO SENZA BRACCIOI	20,00	18,00
8	ARMADIO A 4 ANTE IN LEGNO + 4 ANTE IN VETRO CON SERRATURA	150,00	135,00
9	PC ASSEMBLATO COMPLETO DI VIDEO SAMSUNG MOUSE E TASTIERA	40,00	36,00
10	PC ASSEMBLATO VECCHIO	10,00	9,00
11	PC ASSEMBLATO COMPLETO DI MONITO PHILIPS	40,00	36,00
	TOTALE UFFICI	1.100,00	990,00



Automezzi

	AUTOMEZZI - DESCRIZIONE	TIPOLGIA	TARGA	VALORE AGGIORNATO
1	AUTOCARRO FIAT AUTO SPA FIAT PUNTO VAN	AUTOCARRO	C2397DR	450,00
2	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SCATTOLINI B CD SCUDO	AUTOCARRO	EL462HE	14.850,00
3	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SCATTOLINI B CD SCUDO-DUCATO	AUTOCARRO	DR9382B	1.350,00
4	AUTOCARRO IVECO 150 TARGATO CT012EC CON GRU APPLICATA	CAMION	CT012EC	18.000,00
5	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SPA 2702XA1AZA SCUDO	AUTOCARRO	ED741WG	-
6	AUTOCARRO FIAT AUTO SPA 2702XA1AZA SCUDO	AUTOCARRO	ED857WJ	1.350,00
7	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SPA 188CXH1AGXA FIAT PUNTO VAN	FURGONE	EF070MW	2.700,00
	TOTALE AUTOVETTURE			38.700,00

Partendo dalla precedente valutazione "ottenuta tenendo in debito conto ove possibile, delle valutazioni normalmente attribuite dai commercianti accreditati del settore e

l'esperienza personale, ed opportunamente deprezzata con particolare riguardo allo stato di efficienza, conservazione e manutenzione, e in funzione di un loro effettivo possibile riutilizzo altrove, nella logica di attribuire ai singoli beni un loro valore "intrinseco" da ritenersi congruo ma soprattutto realisticamente realizzabile, ben sapendo che il risultato di valore complessivo atteso dalla vendita potrà essere raggiunto solo dopo aver "piazzato" tutte le macchine e attrezzature presenti...." lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un coefficiente di riduzione pari al 10%, giustificato dal deperimento fisico intervenuto nel corso del periodo 2015-2017.

Con specifico riferimento agli autoveicoli oggetto di istanza di vendita a trattativa privata del 02.03.2016 autorizzata dal Comitato dei Creditori, vistata dal Giudice Delegato ad oggi non ancora perfezionata si recepisce il valore dei beni in essa indicato.

	AUTOMEZZI OGGETTO DI ISTANZA VENDITA GIA' AUTORIZZATA 20.03.2017	TIPOLGIA	TARGA	CORRISPETTIVO
1	AUTOVETTURA VOLKSVAGEN GOLF 1,9 TDI ANNO 2010	AUTOVETTURA	EC156ZC	
2	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SCATTOINI B CD SCUDO ANNO 2009	AUTOCARRO	DX36LJW	
3	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SCATTOINI B CD SCUDO ANNO 2009	AUTOCARRO	DT398VE	
4	AUTOCARRO FIAT GROUP AUTOMOBILES SPA 188DXH1A DX ANNO 2009	AUTOCARRO	DT698DZ	
TOTALE AUTOVETTURE OGGETTO DI ISTANZA VENDITA GIA' AUTORIZZATA				1.750,00

6.6. Beni in leasing

Come detto in precedenza, il contratto di affitto non fa menzione dei contratti di leasing.

Il sottoscritto, in considerazione di quanto previsto dall'art. 2 che prevede come facente parte dell'azienda "... gli altri beni mobili di proprietà dell'affittante e/o dalla stessa comunque utilizzati in relazione all'azienda", ha provveduto a:

- censire i contratti di leasing in vigore alla data di sottoscrizione del contratto ed utilizzati dall'azienda;
- verificare la permanenza in azienda dei suddetti beni;
- ricostruire le relative vicende contrattuali e la situazione attuale.

Alla data della stipula dell'atto notarile di affitto d'azienda erano in essere i seguenti contratti di locazione finanziaria:



	SOCIETA' CONCEDENTE	DESCRIZIONE BENE	TARGA	DECORRENZA	DATA TERMINE
1	BMW GROUP	X6 XDRIVE 30D FUTURA FH61	TARGA EG809VR	31/05/2011	30/04/2015
2	BMW GROUP	530D XDRIVE TOURING FUTURA PY71	TARGA EF393MT	01/07/2011	01/06/2016
3	VOLKSWAGEN BANK	GOLF 08 1,6 DIL105	TARGA EK234IV	01/11/2011	10/10/2015
4	VOLKSWAGEN BANK	AMAROK DC2,0TDI 164CV	TARGA EK495XA	11/02/2012	11/01/2016
5	UBI LEASING	AUTOCARRO NISSAN GRU 35/11	TARGA EF660GW	18/01/2011	18/01/2016
6	UBI LEASING	GRU A PONTE BI TRAVE PT 6.300		17/05/2011	17/05/2015

Come evidente dalla tabella sopra riportata tutti i contratti sono ad oggi scaduti.

Si sono ricostruite come segue le singole vicende:

1. per quanto riguarda il veicolo di cui al contratto numero 1 si tratta di un autoveicolo BMW X6 X DRIVE del costo di Euro 59.520,27, per il quale l'affittuaria dichiara di aver pagato in data 12.08.2015 Euro 9.050,88 per canoni scaduti e di aver provveduto a riscattare il veicolo, che risulta in uso in azienda ed iscritto nel libro cespiti anno 2016 dell'affittuaria (per il dettaglio vedi tabella allegato n. 2);
2. per quanto riguarda il veicolo di cui al contratto numero 2 si tratta di un autoveicolo BMW 530 d X DRIVE del costo di Euro 54.050,00, per il quale l'affittuaria dichiara di aver pagato in data 27.10.2015 Euro 9.539,54 per canoni scaduti e di aver provveduto a riscattare il veicolo; lo stesso non risulta ad oggi in uso all'azienda perché venduto dall'affittuaria in data 14.11.2016 come da copia di fattura di vendita n. 650 e dallo storno dal libro cespiti anno 2016 (per il dettaglio vedi tabella allegato n. 2);
3. per quanto riguarda il veicolo di cui al contratto numero 3 si tratta di un autoveicolo VW GOLF 1.6 T del costo di Euro 19.718,46, per il quale l'affittuaria dichiara di aver pagato in data 23.09.2015 Euro 4.391,32 per canoni scaduti; risulta inoltre che il contratto di leasing è stato ceduto dall'affittante all'affittuaria in data 15.06.2015; il veicolo è stato quindi riscattato, lo stesso risulta ad oggi in uso in azienda ed iscritto nel libro cespiti anno 2016 dell'affittuaria (per il dettaglio vedi tabella allegato n. 2);
4. per quanto riguarda il veicolo di cui al contratto numero 4 si tratta di un autoveicolo VW AMAROK DC2 del costo di Euro 26.502,86, per il quale l'affittuaria dichiara di aver pagato in data 23.09.2015 Euro 551,61 per canoni scaduti; risulta inoltre che il contratto di leasing è stato ceduto dall'affittante all'affittuaria in data 17.07.2015; e successivamente ceduto in data 29.02.2016

con fattura di vendita n. 123 alla società Valota Pietro S.n.c. (per il dettaglio vedi tabella allegato n. 2);

5. per quanto riguarda il veicolo autocarro Nissan Mod. 35.11 con piattaforma di lavoro aereo del costo di Euro 53.500,00 non risultano versati i canoni scaduti, né pagato il prezzo di riscatto, né risolto il contratto; il bene ad oggi è in uso all'azienda;
6. con riferimento al contratto di cui al numero 6 si tratta di una gru a ponte bitrave portata 6.300 kg, installata nell'immobile in corso di costruzione in via delle Orobie, per il quale non risultano versati i canoni scaduti, né pagato il prezzo di riscatto né risolto il contratto.

In considerazione di quanto sopra il sottoscritto ha ritenuto di ricomprendere nella valorizzazione il valore attuale dei beni di cui ai contratti di leasing non ceduti e tutt'ora in uso in azienda.

VALORIZZAZIONE BENI OGGETTO DI CONTRATTO DI LEASING OTTOBRE 2017						
SOCIETA' CONCEDENTE	DESCRIZIONE BENE	TARGA	DECORRENZA	DATA TERMINE	VALORIZZAZIONE	
1	BMW GROUP	X6 XDRIVE 30D FUTURA FH61	TARGA EG809VR	31/05/2011	30/04/2015	17.800,00
2	BMW GROUP	530D XDRIVE TOURING FUTURA PY71	TARGA EF93MT	01/07/2011	01/06/2016	
3	VOLKSWAGEN BANK	GOLF 08 1,6 DIL105	TARGA EK234V	01/11/2011	10/10/2015	
4	VOLKSWAGEN BANK	AMAROK DC2, DTDI 164CV	TARGA EK495XA	11/02/2012	11/01/2016	
5	UBI LEASING	AUTOCARRO NISSAN GRU 35/11	TARGA EF660GW	18/01/2011	18/01/2016	22.500,00
6	UBI LEASING	GRU A PONTE BITRAVE PT 6.300		17/05/2011	17/05/2015	(*)
						40.300,00

(*) Compreso nella valutazione dell'immobile.

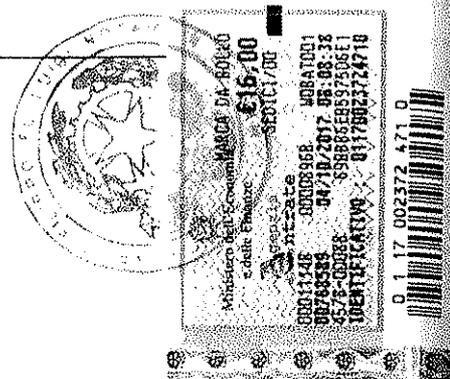
6.7. Rapporti contrattuali

6.7.1. I rapporti di lavoro subordinato.

Sono compresi nell'azienda i rapporti di lavoro subordinato come da tabella di seguito riportata, con una variazione in diminuzione di tre unità, per dimissioni volontarie, rispetto alla situazione iniziale alla data di stipula del contratto d'affitto d'azienda.

Il contratto di affitto all'art. 4 specifica che in caso di cessazione della sua efficacia tutti i dipendenti dell'azienda a quel momento in forza, che siano stati parte dell'azienda stessa alla data di consegna, torneranno alle dipendenze dell'affittante che si è obbligata a riprenderli in carico.

DIPENDENTI COMPRESI NELL'AFFITTO D'AZIENDA				
	COGNOME NOME	DATA ASSUNZIONE	QUALIFICA	DIMESSI
1	BOSIS LUCA	16/07/2001	OPERAIO QUAL 3 LIV	
2	CEREA ANGELO	09/11/2010	OPERAIO QUAL 3 LIV	
3	FACCHINETTI ALBERTO	03/08/2010	OPERAIO SPEC 4 LIV	SI
4	FERRI RINALDO	03/01/2013	OPERAIO SPEC 4 LIV	SI
5	GABBIADINI PAOLO	02/12/1997	IMPIEGATO TEC 5 LIV	
6	GRASSI MICHAEL	01/06/2008	OPERAIO QUAL 3 LIV	
7	MELFI VITO	01/04/2009	OPERAIO QUAL 3 LIV	
8	MORICCI ALBERTO	01/06/2008	OPERAIO QUAL 3 LIV	SI
9	RAFFAJNI RICCARDO	12/07/2002	IMPIEGATO TEC 4 LIV	
10	SAVIO MASSIMO	20/01/1997	OPERAIO SPEC 4 LIV	



6.7.2. I contratti relativi alle commesse in corso di esecuzione

Si precisa che con riferimento alle commesse in corso di esecuzione di cui all'allegato "C" del contratto d'affitto, dai risconti eseguiti e sulla base delle dichiarazioni del Legale Rappresentante dell'Affittuaria è emerso che su n. 31 commesse, n. 25 risultano terminate e le restanti n. 6 risultano scadute/rinnovate.

7. AVVIAMENTO

Nel processo di quantificazione dell'avviamento si è fatto riferimento al reddito futuro che *normalmente* l'azienda, oggetto di valutazione, sarà in grado di generare.

Per reddito normale si deve intendere un risultato normalizzato, depurato cioè dei seguenti fattori:

- rilevanti componenti reddituali, positive o negative, generate da attività estranee alla gestione tipica;
- effetti di fluttuazioni anomale dell'azienda.

Nella determinazione della durata dell'avviamento devono poi essere tenuti presenti i seguenti aspetti:

- le condizioni generali del settore;
- la durata residua degli strumenti di produzione;
- eventuali limiti di carattere giuridico negoziale.

Come già evidenziato si è ritenuto esistente un valore di avviamento dell'azienda in considerazione di alcuni fattori quali la natura particolare della crisi aziendale, il trasferimento di commesse di durata ultrannuale e l'incremento dei ricavi dell'affittuaria a seguito della gestione dell'azienda in affitto.

In base all'analisi svolta è innegabile, che vi sia nell'azienda oggetto di stima, un'organizzazione funzionale degli elementi patrimoniali atta a produrre reddito negli anni futuri.

La valutazione dell'avviamento è basata sui valori reddituali emergenti dai bilanci regolarmente depositati dall'anno 2010 all'anno 2016 dalle società Ferri S.r.l. e [REDACTED] S.r.l.

La stima del reddito medio atteso è stata condotta prendendo a riferimento i risultati storici conseguiti negli ultimi sei esercizi (2010-2016), depurati dal risultato d'esercizio del periodo d'imposta 2014 influenzato dalla sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda e considerando un tasso di redditività pari al 5% dell'incremento del fatturato dell'affittuaria nel primo anno di gestione rispetto alla situazione ante affitto.

Lo scrivente pertanto nella determinazione dell'avviamento è partito dalla media dei risultati netti d'esercizio normalizzati degli anni 2010-2011-2012-2013 della società Ferri S.r.l. e degli anni 2015-2016 della società [REDACTED] S.r.l.

L'impiego dei valori espressi dai bilanci degli ultimi esercizi è parso adeguato dal momento che l'andamento medio dei ricavi lascia ritenere presumibile la loro conferma per un ulteriore periodo di almeno tre anni.

In considerazione di ciò il valore medio dei risultati netti d'esercizio normalizzati come sopra ottenuto è stato moltiplicato per un coefficiente pari a tre.

ANALISI RISULTATI D'ESERCIZIO E RICAVI 2010 - 2016							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RICAVI FERRI SRL	12.706.219,00	34.376.378,00	15.504.692,00	4.503.248,00	1.574.737,00		
RISULTATO ANTE IMPOSTE FERRI SRL	313.117,00	268.551,00	490.066,00	309.517,00	2.452.830,00		
RISULTATO POST IMPOSTE FERRI SRL	160.908,00	124.356,00	281.163,00	128.840,00	2.452.830,00		
RISULTATO POST IMP. NORM. FERRI SRL	111.671,00	181.674,00	262.698,00	14.515,00			
RICAVI [REDACTED]				767.027,00	821.703,00	4.100.925,00	6.000.363,00
RISULTO ANTE IMPOSTE [REDACTED]				116.835,00	74.602,00	101.350,00	97.285,00
RISULTATO POST IMPOSTE [REDACTED]				70.946,00	44.516,00	38.254,00	30.485,00
RISULTATO POST IMP. NORM. [REDACTED]					45.531,00	63.086,00	30.485,00
INCR. FATTURATO [REDACTED] 14/15						3.279.222,00	
MARGINALITA' [REDACTED] 14/15 5%						163.961,10	

La durata dell'avviamento pari a tre esercizi è il periodo stimato in relazione al quale l'azienda appare ancora in grado di garantire un flusso di reddito positivo.

In conclusione il valore ottenuto è dato dalla media tra l'incremento del fatturato come sopra calcolo e la media dei redditi normalizzati.

	MEDIA 6 EX NORMALIZZATI ESCLUSO 2014	RISULTATO NORMALIZZATO PER MULTIPLICATORE 3	MARGINALITA' 5% SU DELTA RICAVI FERRI GEO SRL ANNI 2015- 2014	MEDIA
CALCOLO AVVIAMENTO	89.657,83	268.973,50	163.961,10	216.467,30

8. CONCLUSIONI

Il sottoscritto in esecuzione del mandato conferitogli, afferma che la valutazione è stata eseguita con imparzialità e tenendo presente il motivo della perizia.

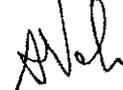
Si attestano pertanto i seguenti valori: azienda nel complesso così come originariamente affittata Euro 3.626.000,00 suddivisa in componenti suscettibili di costituire singoli lotti:

- Immobile in Comune di Urgnano (BG), via degli Alpini, 773 incluso impianto fotovoltaico Euro 913.000,00.
- Immobile in Comune di Urgnano (BG), via delle Orobie incluso impianto fotovoltaico Euro 2.399.000,00.
- Azienda con esclusione del compendio immobiliare e degli impianti fotovoltaici Euro 314.000,00.

Con osservanza.

Bergamo 17.10.2017

Dott. Alberto Volpi



ⁱ Metodo finanziario

Il processo valutativo porta alla determinazione del valore attualizzato dei flussi, che sarà disponibile per i soci. Più specificamente, fissato un orizzonte temporale entro cui si prevede saranno collocati i flussi futuri, rappresentati dai flussi di cassa operativi e dall'eventuale valore residuo esistente a fine periodo, si dovrà procedere alla determinazione della differenza tra il valore atteso dei flussi monetari, scontati ad un tasso espressivo del costo medio ponderato del capitale totale (determinato in funzione dei tassi di remunerazione da corrispondere ai soci e ai finanziatori esterni), e i debiti finanziari onerosi derivabili dalle risultanze iscritte in bilancio.

Laddove si introduca l'ipotesi di un orizzonte temporale infinitamente esteso, in luogo di calcolare la differenza tra i flussi monetari attesi ed i debiti finanziari, attualizzando in base ad apposito tasso, per un numero n di anni, si procederà all'attualizzazione di una rendita perpetua, ad un apposito tasso di sconto.

Questo perché, quanto più grande diventa il numero n di anni, il valore attuale di tale rendita diviene sempre più prossimo a quello di una rendita perpetua, calcolata sugli stessi parametri di base.

ⁱⁱ Metodo reddituale

In questo caso, il valore dell'azienda viene fatto dipendere dalla capacità della medesima di generare redditi futuri. Analogamente al metodo finanziario, il processo valutativo fa perno sulla attualizzazione di grandezze stimate mediante un appropriato tasso di sconto.

Tuttavia, rispetto alla tecnica precedente sussistono alcune importanti differenze.

Le grandezze oggetto di attualizzazione sono rappresentate dai redditi netti conseguibili durante l'orizzonte temporale con eventuale valore residuo o valore a regime stimato in ipotesi di rendita perpetua.

La quantificazione dei redditi netti prevede una procedura cosiddetta di "normalizzazione", attraverso la quale si provvede a rimuovere i condizionamenti indotti dalle componenti straordinarie e da quelle estranee alla gestione corrente e in genere da tutte le politiche di bilancio che in varia misura potrebbero distorcere la stima del reddito effettivamente conseguibile in futuro.

Poiché le grandezze esaminate si riferiscono a flussi di reddito netto è evidente che la prospettiva di analisi è quella dei soli titolari di quote della società e non anche di quella dei finanziatori esterni.

Per tale ragione, il tasso di attualizzazione da utilizzare quale fattore di sconto dei flussi stimati deve essere rappresentativo del solo costo del capitale proprio.

Di contro, si ricorderà che nel metodo finanziario il tasso di sconto deriva dalla media ponderata della remunerazione riconosciuta agli azionisti e di quella riconosciuta ai finanziatori esterni.

La logica valutativa fa riferimento a flussi di reddito che sono già al netto della posizione debitoria, sicché il valore dell'azienda deriva dalla somma del valore attuale di tali flussi con l'eventuale valore residuo.

Non è necessario quindi fare riferimento ai debiti onerosi per sottrarli dal valore attuale dei flussi, come avviene invece nel metodo finanziario.

Analogamente alle considerazioni svolte in merito all'ipotesi di orizzonte temporale infinito, anche in questo caso valgono le precedenti considerazioni in merito al valore attuale delle rendite perpetue.

iii L'approccio utilizza quindi contemporaneamente il metodo patrimoniale (semplice o complesso) e il metodo basato sui flussi di risultato (finanziario o reddituale).

La soluzione più diffusa in ambito operativo-professionale è quella del metodo misto patrimoniale-reddituale, secondo il quale il valore dell'azienda si ottiene sommando due elementi:

- il patrimonio netto rettificato;
- il sovra-reddito attualizzato, che quantifica l'avviamento ovvero la capacità dell'impresa di generare un redditività in eccesso rispetto al rendimento normale di settore, costituisce la stima autonoma dell'avviamento.

Quando tale ultimo fattore è positivo, l'azienda è in grado di generare un sovra-reddito e si parla di goodwill o avviamento positivo. Se invece il valore risulta negativo, si parla di avviamento negativo o badwill.

In ipotesi di capitalizzazione illimitata del reddito medio, il valore da attribuire all'avviamento deve determinarsi per il tramite di una rendita perpetua.

iv Più specificamente, si può fare riferimento a:

1. metodi di Borsa, che consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari a quello attribuito dal mercato borsistico (criterio applicabile evidentemente al solo caso di società quotate);
2. metodi delle transazioni comparabili, che consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari al prezzo medio connesso a operazioni fuori mercato aventi ad oggetto aziende similari;
3. metodi dei multipli di mercato, attraverso cui il valore d'impresa viene determinato tramite multipli di alcune caratteristiche quantità aziendali espressi dal mercato e riferiti a società quotate ed operanti nel medesimo settore di riferimento (ad esempio il rapporto tra il valore d'impresa e il margine operativo lordo, EV/EBITDA, o il rapporto tra il prezzo di mercato e l'utile per azione, price/earning).

Di fondamentale importanza è l'individuazione di un campione di società dotate di omogeneità con la società oggetto di valutazione.

ALLEGATO 1

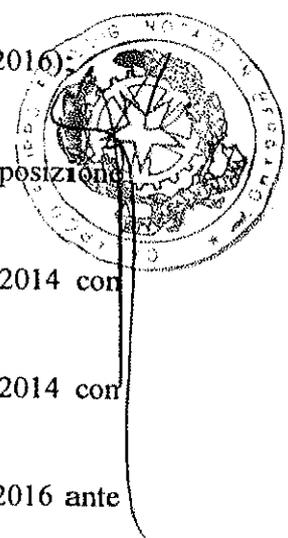
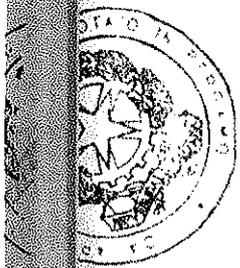
FERRI SRL

- Visura storica società;
- Atto costitutivo e statuto sociali;
- Contratto di affitto d'azienda rep. 96.419 racc. 19.695 Notaio Luraghi dott. Maurizio;
- Rapporto di valutazione asseverato del 18 marzo 2015;
- Copia degli ultimi quattro bilanci depositati (2010, 2011, 2012, 2013, 2014);
- Libro cespiti alla data del 31.12.2014;
- Libro cespiti alla data del 31.12.2016;
- Mastri relativi al GSE anno 2014-2015-2017, indicazione dei crediti e dei ricavi;
- Mastri fornitori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] anno 2014-2015-2016-2017 con indicazione dei pagamenti effettuati da [REDACTED];
- Situazione dei crediti vantati dai dipendenti relativi all'anno 2014 con copia delle contabili relative ai pagamenti effettuati il 23 dicembre 2014 dalla [REDACTED] SRL per conto di FERRI SRL;
- Prospetto TFR al 30.06.2017;
- Prospetto TFR al 30.11.2014;
- Copia contratti di leasing;
- Copia libretti di circolazione beni mobili registrati;
- Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 31/12/2014;
- Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 31/12/2016;
- Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 30/06/2017;
- Situazione tredicesime, ferie e permessi dipendenti anno 2014 con copia delle contabili relative ai pagamenti effettuati dalla [REDACTED] SRL per conto di FERRI SRL;
- Inventario sintetico di magazzino al 31/12/2016;

[REDACTED] SRL

- Visura storica società;

-
-
- Atto costitutivo e statuto sociali;
 - Copia degli bilanci depositati post trasferimento d'azienda (2014, 2015, 2016);
 - Partitari e Libri giornale 2014-2015;
 - Copia fatture emesse da [REDACTED] a FERRI SRL con elenco posizioni credito/debito;
 - Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 30/11/2014 con relativi dettagli;
 - Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 31/12/2014 con relativi dettagli;
 - Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 31/12/2016 ante imposte;
 - Copia situazione contabile economico/patrimoniale alla data del 30/06/2017;
 - Copia registro cespiti ammortizzabili alla data 31/12/2016;
 - Inventario sintetico di magazzino al 31/12/2016;
 - Elenco dipendenti in forza e dettaglio pagamenti effettuati per conto di FERRI SRL, con relativo prospetto excel di ricostruzione;
 - Elenco nominativo clienti trasferiti a seguito del contratto di affitto ed analitica indicazione degli importi fatturati e delle commesse in corso o completate;
 - Copia dei contratti di manutenzione periodica programmata degli impianti fotovoltaici già installati;
 - Copia dei contratti trasferiti a seguito del contratto di affitto di azienda.



ALLEGATO 2

BMW GROUP	NR 2490231
TARGA EG809VR	X6 XDRIVE 30D FUTURA FH61
COSTO CONCEDENTE	59.520,27
DURATA	48 MESI
DECORRENZA	DAL 31/05/2011 - 30/04/2015
RATA MENSILE	1.105,13
NUMERO RATE	47
MAXICANONE	5.922,03
RISCATTO	9.475,24

VOLKSWAGEN BANK	NR 119244/PA
TARGA EK234JV	GOLF 08 1,6 D11105
COSTO CONCEDENTE	19.718,46
DURATA	48 MESI
DECORRENZA	DAL 01/11/2011 - 10/10/2015
RATA MENSILE	423,95
NUMERO RATE	47
MAXICANONE	1.971,85
RISCATTO	197,18

BMW GROUP	NR 2503454
TARGA EF393MT	530D XDRIVE TOURING FUTURA PY71
COSTO CONCEDENTE	54.050,00
DURATA	60 MESI
DECORRENZA	DAL 01/07/2011 - 01/06/2016
RATA MENSILE	1.056,34
NUMERO RATE	60
MAXICANONE	-
RISCATTO	537,50

VOLKSWAGEN BANK	NR 123573/PA
TARGA EK495XA	AMAROK DC2,0TDI 164CV
COSTO CONCEDENTE	26.502,86
DURATA	48 MESI
DECORRENZA	DAL 11/02/2012 AL 11/01/2016
RATA MENSILE	445,24
NUMERO RATE	47
MAXICANONE	2.650,29
RISCATTO	5.300,57

UBI LEASING	NR 6059590
DESCRIZIONE BENE	N.1 GRU BITRAVE BONFANTI PT 6300 KG
COSTO CONCEDENTE	39.000,00
DURATA	48 MESI
DECORRENZA	10/06/2011 - 10/06/2015
RATA MENSILE	869,47
NUMERO RATE	47
MAXICANONE	869,47
RISCATTO	390,00

UBI LEASING	NR 6055415
TARGA EF660GW	N. 1 AUTOCARRO NISSAN MOD. 35.11
COSTO CONCEDENTE	53.500,00
DURATA	60 MESI
DECORRENZA	DAL 18/01/2011 AL 18/01/2016
RATA MENSILE	968,37
NUMERO RATE	59
MAXICANONE	968,37
RISCATTO	535,00

Repertorio n.ro 58.699

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno diciotto del mese di ottobre,
18 ottobre 2017

in Bergamo, nel mio studio professionale sito in via Sant'Orsola n. 13.

Avanti a me **Avv. Filippo Calarco**, Notaio in Bergamo, iscritto nel Ruolo dei Notai del Collegio Notarile di Bergamo, senza l'assistenza dei testimoni, è presente:

- il dott. **Alberto VOLPI**, nato a Bergamo (BG) il giorno 09 luglio 1965, domiciliato presso il proprio studio professionale a Bergamo (BG) in Sant'Orsola n.ro 13, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili al n. 751/A;

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Detto comparente, ai sensi e per gli effetti di legge, previa seria ammonizione sull'importanza morale e giuridica dell'atto, e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento l'avanti stesa perizia da esso redatta e sottoscritta, pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che ho redatto il presente verbale, da me Notaio letto al Signor comparente, il quale lo approva e con me lo sottoscrive.

Scritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, il presente verbale, che si rilascia in originale, occupa una facciata di un foglio.



Alberto Volpi

