



franco facin

ingegnere

PERIZIA DI VALUTAZIONE

Premessa

Premesso che io sottoscritto Franco Facin, residente in Noale (VE) via del Lazzaretto n° 16/a1, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale ed in quello dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia ai numeri 337/V e 1472, sono stato incaricato dalla società

di redigere perizia stragiudiziale per la determinazione del più probabile «**Valore di Mercato (VM)** (per realizzo)» di beni (immobili e mobili) afferenti la propria attività a fini conoscitivi e di verifica per l'eventuale predisposizione di domanda di ammissione alla procedura di "Concordato Preventivo".

Presento

elaborato peritale redatto secondo i principi e le metodologie di seguito riportati.

Scopo e data di riferimento

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di esprimere la mia opinione professionale circa il più probabile «**Valore di Mercato (VM)** (per realizzo)» agli stessi attribuibili a fini conoscitivi e di verifica per l'eventuale predisposizione di domanda di ammissione alla procedura di "Concordato Preventivo".

I valori sono stati determinati alla data convenzionale del **20 maggio 2011**, di riferimento per consistenza e titolarità dei beni.

Definizioni

- Viene definito «**Valore di Mercato (VM)** (per realizzo)» l'ammontare lordo che potrebbe essere realizzato dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo ragionevole, ma comunque limitato, per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) liberi da vincoli, persone e contenuti ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, e “come sono e dove sono” e non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto a quelli mobili.

In ogni caso con assunzione degli eventuali costi di frazionamento ed adeguamento, di disinstallazione e rimozione, trasporto e magazzinaggio, di adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione e di ogni onere e provvigione da parte dell'acquirente.

Tale valore é riferito all'azienda ferma (non in uso) e non riavviabile.

Inclusioni-Esclusioni

Sono da intendersi inclusi

- terreni edificati (compendio aziendale) ed edificabili (lotto disponibile), fabbricati, sistemazioni esterne ed impianti fissi;
- attrezzature di cantiere e rimanenze;
- mobili e macchine per ufficio;
- macchine elettroniche (informatica distribuita e rete dati);
- mezzi operatori, di trasporto interno ed esterno (targati);
- beni in leasing.

Comunque i soli beni elencati nel dettaglio allegato alla relazione.

Sono viceversa esclusi: documentazione della Società e beni intangibili; diritti reali o concessioni ed ogni altro bene non indicato.

Svolgimento delle indagini

Allo scopo di rispondere in modo qualificato al quesito proposto, ho:

- incontrato incaricati di _____ per acquisire ogni utile informazione ed i documenti identificativi per l'esatta definizione delle proprietà, delle consistenze di riferimento e delle destinazioni;
- condotto sopralluoghi presso la sede in Fontanafredda (gli scorsi giorni 25 febbraio, 5 e 7 marzo) ed i cantieri aperti di Pordenone (10 marzo) e Cortina d'Ampezzo-Passo Tre Croci (15 marzo) per presa visione dei beni e la rilevazione diretta di ulteriori dati, oltre quelli disponibili, utili per la valutazione; con particolare riguardo a tipologie costruttive, destinazione ed ubicazione degli immobili e quantità, caratteristiche e stato di conservazione delle attrezzature e dei beni mobili in genere;
- predisposto adeguate schede tecnico-descrittive;
- acquisito informazioni di mercato e fissato i parametri economici applicabili (valori di mercato e verifica dei costi di costruzione, di acquisto e fornitura) in relazione alla attuale dinamica di domanda-offerta;
- raccolto ulteriori notizie e dati necessari allo sviluppo dello studio.

Infine, sulla base delle informazioni disponibili e di quelle tratte dal mercato, ho elaborato un adeguato processo di analisi anche appoggiandomi alle mie specifiche conoscenze di pratica estimativa.

Criteri di valutazione

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuto a principi e criteri di generale accettazione, ricorrendo alle tre metodologie classiche:

- “Metodo del Mercato” (o comparativo)
per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito”
che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all’utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione)
considera il costo da sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche ed utilità ed attribuisce il valore applicando a tale costo correttivi che tengano conto dello stato di conservazione e delle obsolescenze tecniche ed economiche rilevate. Nel caso di immobili al valore attribuibile ai componenti “deperibili” (costruzioni ed impianti) viene sommato il valore di mercato delle aree su cui gli stessi insistono.

Nello specifico, tenuto conto della tipologia e caratteristiche dei beni, ho utilizzato in via prevalente il “metodo del mercato” per la attribuzione di valore agli immobili e quello “del costo” con riguardo ai beni mobili.

Beni Immobili

Negli allegati alla relazione (allegato.2) sono riportati i dati identificativi, la descrizione dei vari fabbricati ed accessori, considerazioni circa la conformità ed una sintesi della valutazione; ed inoltre indicazioni circa la destinazione



franco facin

ingegnere

urbanistica assieme a planimetrie e documentazione fotografica.

Precisato che in effetti sono di proprietà un "compendio edificato" di 3 unità catastali distinte (palazzina uffici, magazzino ed accessori) ed un terreno edificabile adiacente, si integra quanto rilevabile negli allegati con le annotazioni di seguito riportate.

Vincoli

Non avendo accertato titolo di proprietà e presenza di iscrizioni pregiudizievoli, rimando ad eventuali successive indagini ogni verifica di merito.

Annoto però che parrebbero ancora intestate alla Società, in connessione al compendio edificato (foglio 18, mappali 352-353-354-355), due particelle (mappali 290-293, stesso foglio) su cui è stata ricavata la viabilità di zona.

Similmente con riguardo al terreno edificabile cui, per effetto della "Convenzione Urbanistica 16/09/02 - Rep. Segretario comune di Fontanafredda" (registrata in PN il 04/10/02 n° 4982/I - trascritta il 15/10/02 nn. 16939/12138), è abbinato il pro-quota di alcune particelle da destinare a viabilità ed altre opere di urbanizzazione (foglio 59, mappali n° 192-195-198-202-205-216-224-237-240-242 per 35/1000 e mappali n° 209-214-226-227-235 per 80/1000).

La convenzione comporta tutti gli obblighi ed oneri, anche fidejussori, inerenti la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Inoltre tra i proprietari dei lotti del comprensorio, denominato "Forcate 3", risulta costituito un Consorzio per far fronte agli obblighi contratti e provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate fino alla gratuita devoluzione al comune di Fontanafredda.

Si evidenzia inoltre che le citate particelle, oltre ai lotti edificabili, sono o

potranno essere gravati da reciproche servitù di elettrodotto, gasdotto, fognatura, acquedotto e passaggio di cavi telefonici secondo necessità.

Ancora, stante la situazione di fatto, per quanto al "compendio edificato" si presume che sui mappali 352 e 354 siano costituite servitù condominiali di passaggio ed uso comune.

Commerciabilità

In relazione alle caratteristiche ed alla ubicazione degli immobili la commerciabilità degli stessi è da ritenere bassa; trattasi infatti di un magazzino all'interrato di un edificio industriale con accesso comune ad altre unità, di una palazzina uffici (già a servizio del più ampio compendio "Fadalti" originario, tra l'altro di categoria catastale «D.8») di dimensioni esuberanti rispetto alla potenzialità della zona in cui è collocata e di accessori solo in parte riutilizzabili. In ipotesi di realizzo si è pertanto ritenuto che gli uffici possano essere collocati sul mercato in 4-5 anni e il magazzino in 2 anni; mentre la cessione degli accessori non potrà che essere abbinata ad uno degli altri due immobili.

Beni mobili

In relazione al tipo di beni, ai possibili usi alternativi ed alle attuali condizioni di mercato, ho

- determinato il costo di rimpiazzo a nuovo (ricostruzione od acquisto) dell'esistente con beni nuovi aventi medesime caratteristiche ed utilità;
- ridotto il valore dell'ipotetico sostituto nuovo, in relazione alle condizioni osservate, alla attuale e futura utilità, all'uso ed alle obsolescenza rilevate;
- tenuto presente il prezzo di acquisto di beni simili od equivalenti per capacità

operative sul mercato dell'usato rettificato per tener conto delle differenti condizioni rispetto ai beni esaminati;

- considerato il probabile prezzo di collocamento sul mercato dell'usato.

Ho anche tenuto conto del rischio che alcune attrezzature non corrispondano alle normative di sicurezza vigenti.

Beni in leasing

I beni in leasing sono stati valutati come fossero di proprietà, quindi senza tenere conto del debito residuo in linea capitale e del prezzo di riscatto.

Tali beni sono evidenziati negli allegati e riepilogati in una apposita categoria con evidenza degli estremi del contratto, della data inizio e della scadenza.

Riepiloghi e dettagli per categoria sono riportati negli **allegati 1÷3**.

Limitazioni e precisazioni

Non ho accertato il titolo di proprietà e l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli con indagini catastali o presso i Pubblici Registri, ma mi sono attenuto alle informazioni fornite senza ulteriori approfondimenti.

Non ho verificato licenze, concessioni e permessi, ma assunto che tutti gli edifici in esame corrispondano alle normative vigenti in termini di legittimità generale ed urbanistica.

Non ho condotto analisi strutturali per verificare la capacità dei fabbricati di resistere ad eventi sismici ed inoltre non ho indagato circa la presenza di "passività ambientali"; al riguardo ho operato nella presunzione che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela dell'ambiente.

Ho preso atto che alcuni beni sono in acquisizione mediante contratto leasing, ma oltre a ciò non ho condotto indagini volte ad accertare la proprietà e/o l'esistenza di riserve e/o altri diritti di terzi.

Pur avendo tenuto conto che lo stato e le caratteristiche di alcuni beni potrebbero non corrispondere alle attuali normative, non ho verificato sistematicamente la rispondenza dei beni alle normative di sicurezza, ma in via generale ho assunto che gli stessi siano conformi a quanto previsto.

Le superfici e le consistenze sono desunte direttamente dai documenti o dagli elaborati grafici disponibili; documenti ed elaborati che ho ritenuto rientranti nelle normali tolleranze, veritieri e rappresentativi della realtà.

La destinazione urbanistica delle aree e le relative norme tecniche di attuazione (NTA) corrispondono a quanto risulta dalla documentazione disponibile od alle informazioni, elaborate secondo la mia migliore sensibilità, reperite per via telematica senza effettuare accertamenti presso i competenti uffici comunali.

Le indicazioni tratte dal mercato immobiliare della zona di riferimento sono a mio avviso rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non posso escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non posso essere a conoscenza in quanto posti sul mercato in maniera riservata.

Riservatezza ed indipendenza

Mi impegno a mantenere la massima riservatezza riguardo a tutte le



franco facin

ingegnere



informazioni cui ho avuto accesso nel corso dell'incarico professionale; dichiaro inoltre che i dati assunti o messi a disposizione, sono stati da me utilizzati al solo fine della migliore riuscita del presente studio.

Tali dati verranno conservati in parte su archivi elettronici, nel rispetto delle misure di sicurezza previste, e non verranno divulgati all'esterno, eccezion fatta per i casi previsti dalla legge.

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nelle proprietà in oggetto né, più in generale, nelle società a vario titolo coinvolte.

Conclusioni

Ciò premesso é mia opinione che il «**Valore di Mercato (VM) (in continuità d'uso)**» ed il «**Valore di Liquidazione (VL)**», al **20 maggio 2011**, dei beni (immobili e mobili) afferenti l'attività della società «Achille Fadalti Costruzioni S.p.A.» possano essere ragionevolmente attribuiti come segue

riepilogo per classe di bilancio

classe di bilancio	VL
* Terreno edificabile	440.000,00
* Terreni e Fabbricati (compendio edificato)	700.000,00
* Attrezzature di Cantiere (e rimanenze)	89.500,00
* Mobili e Macchine per Ufficio	12.000,00
* Macchine Elettroniche	7.500,00
* Mezzi Operatori e di Trasporto Interno	5.500,00
* Mezzi di Trasporto Esterno	15.500,00
totale beni di proprietà	1.270.000,00
beni in Leasing	80.000,00
totale generale	1.350.000,00

VM (in continuità d'uso)..... 1.706.000,00€ (unmilionesettecentoseimila/00€uro)

VL..... 1.377.500,00 (umilioneirecentosettantasettemilacinquecento/00€uro),

di cui per beni in leasing

VM (in continuità d'uso)..... 120.000,00€ (centoventimila/00€uro)

VL..... 80.000,00€ (ottantamila/00€uro).

Il riepilogo dei valori attribuiti è riportato anche in «allegato.1» ed il dettaglio dei beni e dei valori in «allegato.2 e 3».

La presente relazione si compone di 9 pagine, scritte su di una sola facciata, e 16 righe di quest'ultima; oltre 3 allegati, elaborati grafici e documentazione fotografica per ulteriori 52 pagine (intercalari compresi).

Noale, 30 maggio 2011
dott. ing. Franco Facin



R.G. 3446/11

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MESTRE

- Verbale di Giuramento di Perizia Stragiudiziale -

L'anno 2011, questo giorno 30. del mese di **maggio**, avanti il sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Mestre, é personalmente comparso il Sig.

rilasciata dal comune di Noale il quale presenta la perizia di valutazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di Legge, il comparente presta giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

dott. ing. Franco Facin

il Cancelliere

IL CANCELLIERE

.....
Elicabatta Di Noale



v v

franco facin

ingegnere

Immobilizzazioni Tecniche: beni immobili e mobili

Valore di Mercato «VM» (per realizzo)

data di riferimento: 20 maggio 2011

riepilogo generale

categoria	descrizione	VM (€)
	Beni Immobili	
Immobili	* Palazzina Uffici	450.000,00
Immobili	* Magazzino	250.000,00
Immobili	* Corpi accessori	0,00
Immobili	* Terreno edificabile	440.000,00
Immobili	totale beni immobili	1.140.000,00
	Beni Mobili	
Attrezzature	* Attrezzature di Cantiere (e rimanenze)	89.500,00
Mobili Uff.	* Mobili e Macchine per Ufficio	12.000,00
Elettroniche	* Macchine Elettroniche	7.500,00
Trasporti Int.	* Mezzi Operatori e di Trasporto Interno	5.500,00
Targati	* Mezzi di Trasporto Esterno	15.500,00
Beni Mobili	totale beni mobili	130.000,00
	totale beni di proprietà «Achille Fadalti Costruzioni S.p.A.»	1.270.000,00
	Beni in Leasing	
Attrezzature	attrezzature di cantiere	27.500,00
Trasporti Int.	mezzi operatori e di trasporto interno	22.500,00
Targati	mezzi di trasporto esterno	30.000,00
Leasing	totale beni in leasing	80.000,00
	totale generale	1.350.000,00

consulenza di valutazione

allegato.1