

***Concordato Preventivo***  
***(R.G.C.P. n. 15/2015)***

**RELAZIONE DI STIMA**

***Tribunale Ordinario di Avellino***  
***Sezione I Civile***  
***- Ufficio Procedure Concorsuali -***

***G.D. Ill.mo Dott.***  
***Liquidatori Giudiziali:***

---

<i>Premessa e mandato</i>	<u>1</u>
<i>Stima dei beni mobili (autovetture ed autocarri, rimorchi e semirimorchi, mezzi meccanici, attrezzature, containers)</i>	<u>2</u>
<i>Stima dell'avviamento aziendale e dei fattori immateriali</i>	<u>5</u>
<i>Conclusioni</i>	<u>9</u>
<i>Informazioni di Contatto</i>	<u>10</u>
<i>Elenco allegati alla relazione di stima</i>	<u>11</u>

## Premessa e mandato

---

Con decreto del Tribunale di Avellino del 2.7.2020 è stato affidato incarico ai sottoscritti Consulenti, già nominati dall'Ufficio, di procedere ad una nuova valutazione dell'azienda concessa in fitto alla nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo n. 15/2015 a carico della soc.

Si premette che le problematiche di stima di un'azienda sono diverse a seconda della fase del ciclo di vita in cui l'azienda medesima si colloca, osservandosi al contempo che nella pratica operativa non può procedersi ad una stima diretta del cespite a motivo della normale insussistenza di dati storici prezzi concernenti la compravendita di aziende analoghe a quella da stimare. Ne segue che il valore di mercato di un'azienda può determinarsi, limitatamente al solo caso delle aziende "in attività", mediante attualizzazione della redditività netta periodica futura ordinariamente ritraibile dall'azienda da stimare, ovvero in taluni casi considerando gli apporti della componente patrimoniale e della capacità dell'azienda di generare un sovra-reddito rispetto alla normale redditività collegabile al patrimonio netto aziendale. In merito alla previsione della ordinaria redditività aziendale occorre tener presente che, nel caso di specie, l'azienda . è connotata nel tempo da redditività di segno costantemente negativo, tipica di una realtà produttiva in fase c.d. "di declino", per cui il valore di mercato dell'azienda non può che corrispondere al relativo valore patrimoniale (Orefice M., Estimo – Vol. III: Estimo Industriale, Utet Università, 1996). Ad esso valore patrimoniale può giungersi procedendo alla stima dell'attuale valore delle certificazioni S.O.A. possedute dall'azienda, nonché dei mezzi e delle attrezzature nella disponibilità della

L'elenco delle certificazioni S.O.A. e l'inventario dei beni mobili di che trattasi sono stati forniti agli scriventi Consulenti Tecnici dai Liquidatori giudiziali ad inizio delle operazioni peritali. Gli scriventi hanno quindi proceduto ad esaminare le documentazioni fornite concordando con i Liquidatori giudiziali le attività peritali da svolgere, in primis le operazioni di censimento dei beni mobili.

## **Stima dei beni mobili (autovetture ed autocarri, rimorchi e semirimorchi, mezzi meccanici, attrezzature, containers)**

---

Le operazioni di censimento dei beni mobili sono state svolte in contraddittorio con soggetti indicati dalla soc.

Per la stima dei mezzi e delle attrezzature meccaniche si è tenuto conto della loro epoca di fabbricazione/immatricolazione, dello stato di usura delle parti meccaniche e dei cinematismi nonché dei dispositivi di azionamento e di protezione e sicurezza, delle ore di lavoro effettuate (nel caso di macchine operatrici) ovvero dei chilometri percorsi (nel caso di autovetture ed autocarri), della marca/modello, della presenza di eventuali accessori opzionali, delle condizioni generali d'uso in relazione agli interventi periodici eseguiti per manutenzione ordinaria e straordinaria, della vita economica residua del bene esaminato.

Per quanto attiene alla stima delle attrezzature minori o di cantiere, si è tenuto conto della loro epoca di acquisto, del grado di universalità d'uso (se, cioè, un bene presenta un campo di utilizzo limitato o meno a particolari lavorazioni), dello stato d'uso e conservazione, del grado di obsolescenza funzionale, della necessità di eventuali interventi di adeguamento in materia di sicurezza (prevedibili, in particolare, per le attrezzature datate prima dell'anno 1996 e prive, quindi, di marchiatura CE).

Circa i containers, ai fini della relativa stima sono stati considerate l'epoca di acquisto e le condizioni d'uso e di conservazione generali.

In base alle specifiche caratteristiche possedute da ciascun bene, la relativa stima è stata preceduta da accurate indagini di mercato mirate a individuare beni consimili, di prezzo noto, connotati da caratteristiche d'uso e manutenzione analoghe ai beni da stimare. In mancanza di dati di mercato utili per la implementazione del metodo per comparazione diretta, la stima dei beni mobili è stata svolta ricorrendo al procedimento del costo di riproduzione deprezzato. Mediante il "costo di riproduzione deprezzato", il valore di mercato di ciascun bene mobile è determinato dal suo attuale valore di costo al netto

del deprezzamento dovuto alle relative condizioni d'uso correnti, al deterioramento fisico e all'obsolescenza.

Detto deprezzamento, nel caso in esame, è stato quantificato attraverso il metodo c.d. del "bilanciamento declinante", metodo di valutazione affermato in ambito internazionale (cfr. *Depreciation methods for firm's assets*, V. Del Giudice, P. De Paola et Al., Lecture Notes in Computer Sciences, ICCSA 2016, Part III, Vol. 9788, pp. 214-227, Springer); attraverso tale metodo, precisamente, il deprezzamento cumulato all'anno *k-esimo* di un bene aziendale va determinato mediante la seguente relazione:

$$D_k = P \times [1 - (1 - R)^k]$$

dove:  $D_k$  è il deprezzamento cumulato all'anno *k-esimo* del bene considerato,  $P$  è il prezzo di acquisto del bene,  $R$  è la percentuale annua di deprezzamento da computarsi sul valore di scrittura del bene all'inizio di ciascun esercizio aziendale (aliquota percentuale che deriva, nel caso in esame, dal rapporto aritmetico  $2/N$ , con il termine  $N$  che indica la vita economica complessiva del bene).

Le risultanze delle operazioni di censimento dei beni mobili esaminati e le relative stime sono illustrate nelle apposite schede e tabelle di riepilogo allegate alla presente relazione, ove i beni oggetto di stima sono discriminati nelle seguenti categorie:

- Autovetture e autocarri leggeri: furgoni, autovetture van, autocarri leggeri (importo stimato pari a € 85.518,40);
- Automezzi per trasporto pesante: autocarri, rimorchi e semirimorchi (importo stimato pari a € 216.033,76);
- Macchine per movimento terra: pale, escavatori, rulli, etc. (importo stimato pari a € 148.174,23);

- Attrezzatura di cantiere: strumenti, quadri elettrici di cantiere, pompe, trapani, troncatrici, compressori, martelli demolitori e attrezzature varie (importo stimato pari a € 103.411,48);
- Attrezzatura minori: valigette per attrezzi, cesoie, tagliacavi, filiere, presse, etc. (importo stimato pari a € 33.632,32);
- Containers ad uso ufficio ed industriali, bagni chimici (importo stimato pari a € 7.969,52);

Dalle allegate schede e tabelle si ricava che il complessivo valore di mercato dei beni mobili attualmente in fitto alla Sape Costruzioni s.r.l. risulta pari a **Euro 594.739,71.**

## Stima dell'avviamento aziendale e dei fattori immateriali

---

L'azienda opera dal 1976 nel settore della progettazione, costruzione e manutenzione di impianti di distribuzione di energia elettrica in alta/media/bassa tensione, nonché nella realizzazione di centrali elettriche da fonti energetiche rinnovabili.

Nel tempo tale azienda ha subito una progressiva riduzione del proprio fatturato con peggioramento dei principali indici di bilancio aziendale, conseguendone la richiesta di ammissione al concordato preventivo avanzata presso il Tribunale di Avellino nell'anno 2015. In data 16.3.2016 Il Tribunale di Avellino ha ammesso la al suddetto concordato. In data 2.11.2016, per atto del notaio , la è stata poi messa in liquidazione. A partire dall'anno 2018, i Commissari liquidatori nominati hanno avviato l'attività di liquidazione degli asset posseduti dalla soc.

L'attività aziendale della , di fatto, attualmente limitata al fitto del ramo d'azienda in favore della

Ciò che residua del valore dell'azienda attualmente in fitto alla , in aggiunta al valore dei fattori materiali stimati al precedente paragrafo, è l'avviamento aziendale, concretantesi, nel caso, nei soli fattori immateriali collegabili alle certificazioni possedute per la partecipazione a gare d'appalto e iscrizioni S.O.A.

In via generale, si premette che un'attestazione S.O.A. consiste in una certificazione obbligatoria con la quale è garantito il possesso da parte di un'azienda dei requisiti di ordine generale e speciale previsti dalla attuale normativa sui contratti di lavori pubblici. Essa attestazione ha durata quinquennale, con verifica triennale, ed è rilasciata da appositi Organismi di Attestazione a seguito di specifica validazione dei documenti prodotti dall'azienda, relativamente agli ultimi esercizi della sua attività. L'attestazione S.O.A., dunque, qualifica l'azienda per l'appalto di lavori per categorie di opere e classifiche di importi.

Nel caso che occupa, residuano in capo alla \_\_\_\_\_ le seguenti attestazioni:

- OG1 – Classifica V (Valore Classifica: € 5.165.000; Soglia Appalto € 6.198.000);
- OG3 – Classifica III-bis (Valore Classifica: € 1.500.000; Soglia Appalto € 1.800.000);
- OG10 – Classifica VIII (Valore Classifica: illimitato; Soglia Appalto illimitata).

Trattasi, come detto, di attestazioni a fini valutativi qualificabili alla stregua di risorse immateriali idonee a garantire all'azienda un potenziale vantaggio competitivo, e quindi potenziali flussi economici e finanziari la cui aleatorietà dipende dalle specifiche procedure e dagli esiti delle gare d'appalto.

Ciò premesso, l'allegato C del D.P.R. n. 207/2010 determina i corrispettivi e gli oneri per le attività di qualificazione. In particolare, il corrispettivo base spettante alle S.O.A. per l'attività di attestazione è determinato con la seguente formula:

$$Cb = [(C / 12.500) + (2 \times N + 8) \times 413,16] \times 1,0413 \times R$$

dove: *C* è l'importo complessivo delle qualificazioni richieste nelle varie categorie, *N* è il numero delle categorie generali o specializzate per le quali si chiede la qualificazione, *R* è il coefficiente Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati da applicare con cadenza annuale.

Inoltre, il corrispettivo di revisione spettante alle S.O.A. per l'attività di revisione triennale è determinato con la seguente formula:

$$Cr = 3/5 Cb$$

dove *Cb* è il corrispettivo base relativo all'attestazione in corso di validità, comprensivo delle variazioni intervenute.

Definiti i requisiti dell'azienda vanno quindi valutate in modo empirico le spese promozionali che l'azienda deve sostenere per curare la sua immagine sul mercato (Zanda G., Lacchini M., Onesti T., "La Valutazione delle aziende", Giappichelli Editore, 2013). Si esegue perciò la capitalizzazione dei costi che l'azienda deve sostenere per conseguire i requisiti necessari per l'ottenimento delle Attestazioni S.O.A., stimabili in misura di circa il 2,0% del fatturato annuo, per la durata di un quinquennio, fino al raggiungimento delle soglie di fatturato previste per l'iscrizione.

Il valore delle Attestazioni S.O.A. può infine stimarsi nel modo seguente (Clarelli S., "Estimo Immobiliare, Industriale e Aziendale", Hoepli, 2017):

$$V_{SOA} = C_{SOA} + C_p \times a_{n/i}$$

dove  $C_{SOA}$  è il costo totale versato per le Attestazioni S.O.A.,  $C_p$  è il costo promozionale costante annuo limitati a un numero di anni pari a 5,  $a_{n/i}$  è il fattore di accumulazione iniziale di  $n$  rate unitarie annue posticipate ad un tasso di attualizzazione pari ad  $i$ .

Nel caso di specie, la stima del valore delle Attestazioni S.O.A. (valore complessivo di classifica pari a € 27.323.000, numero di categorie pari a 3, coefficiente Istat pari a 1,306, valore della produzione di riferimento del beneficiario delle attestazioni pari a € 2.328.784) può svolgersi come segue:

$$Cb = [(\text{€ } 27.323.000 / 12.500) + (2 \times 3 + 8) \times 413,16] \times 1,0413 \times 1,306$$

$$Cb = \text{€ } 10.838,81$$

$$Cr = (3/5 \times \text{€ } 10.838,31) = \text{€ } 6.503,29$$

$$C_p \times a_{n/i} = (2,0\% \times \text{€ } 2.328.784) \times [(1 + 0,0001)^5 - 1] / [0,0001 \times (1 + 0,0001)^5]$$

$$C_p \times a_{n/i} = \text{€ } 232.878,4$$

$$V_{SOA} = (Cb + Cr) + C_p \times a_{n/i} = (\text{€ } 10.838,81 + \text{€ } 6.503,29 + \text{€ } 232.878,4)$$

$$V_{SOA} = \text{€ } 250.220,50$$

Pertanto, il valore attuale delle Attestazioni S.O.A. in capo alla soc.  
concesse in fitto alla ..... risulta pari a **Euro**  
**250.220,50.**

## Conclusioni

---

Si riportano, in sintesi, i risultati delle stime eseguite:

- valore di mercato delle autovetture e degli autocarri, dei rimorchi e semirimorchi, dei mezzi meccanici, delle attrezzature e dei containers: **Euro 594.739,71;**
- valore dell'avviamento aziendale (certificazioni possedute per la partecipazione alle gare d'appalto ed iscrizioni S.O.A.): **Euro 250.220,50.**

In conclusione, sommando i predetti due importi, il totale valore dell'azienda concessa in fitto alla \_\_\_\_\_, risulta pari a **Euro 844.960,21.**

\* \* \*

Napoli, settembre 2021