

BELTSERVICE SRL IN LIQUIDAZIONE
SUPPLEMENTO ALLA PERIZIA ASSEVERATA IN DATA 9 FEBBRAIO 2011

Lo scrivente Rappa dott.Vincenzo, perito estimatore nominato in data 21 maggio 2010 dal Giudice delegato del Fallimento Industria Gomma spa, Dott.Vito Febbraro, in considerazione degli attuali scenari economici che evidenziano una profonda variazione in diminuzione dei valori di mercato rispetto ai valori reali degli immobili, nonché di fatti significativi accaduti successivamente al deposito della perizia in oggetto, ha ritenuto opportuno presentare il seguente supplemento di perizia al fine di adeguare alcuni valori indicati ai valori attuali di mercato.

In particolare ci si riferisce agli immobili di proprietà della società che erano stati valutati dall'architetto Carlo Franzelli €1.319.372,30.

Pur considerando che tali compendi immobiliari hanno un valore intrinseco di tale entità, in concreto il valore di mercato attuale degli immobili è diminuito di circa il 20%. Pertanto, ragionevolmente, si è deciso di decurtare il valore degli immobili di proprietà della Società del 15%, passando da €1.319.372,30 ad €1.055.497,84.

Inoltre, per quanto riguarda l'immobile di Milano, via Ferruccio 6, che era stato valutato €472.684, bisogna evidenziare 2 episodi che si sono manifestati successivamente al deposito della perizia. Il primo riguarda il sopraggiunto parere del legale della Società riguardante il titolo di occupazione della Sig.ra Grimoldi, che evidenzia la difficile opponibilità al suo titolo di possesso proveniente da una sentenza di separazione legale con l'ex amministratore della Società Sig.Rombolotti, aggravata dalla presenza di figli.

Il 2° riguarda l'inizio di una procedura esecutiva immobiliare su detto immobile a causa delle mancate spese condominiali.

Tale circostanza decurta ulteriormente il suo valore a causa delle spese di detta procedura e dalla difficile possibilità di vendita.

Pertanto il valore andrà ridotto ulteriormente del 50%, pari a 2 ribassi d'asta, determinando il valore finale in €189.073,00.

Infine, necessita aggiornare il valore delle quote della società ai maggiori debiti che sono sorti nel periodo successivo all'elaborazione della perizia; in particolare ci si riferisce alle imposte non pagate nell'ultima dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2010, alle spese legali ed agli interessi di mora sui debiti che sono maturati e matureranno in futuro.

Al fine di una valutazione prudentiale si ritiene congruo incrementare ulteriormente il fondo rischi di €300.000,00.

Pertanto la situazione patrimoniale allegata alla perizia, dopo le considerazioni di cui sopra, assumerà i seguenti valori:

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Cassa	10,22	Fornitori	374.483,84
Banca c/c	6.686,93	Fatture da ricevere	37.376,82
Clienti	129.525,08	Erario c.to Iva	3.519,01
Clienti in contenz.	0	Debiti v/erario,Inps	10.055,29
Costi pluriennali	0	Banche c/c passivi	146.344,53
Crediti diversi	606.581,10	Debiti diversi	35.123,74
Terreni e fabbricati	866.424,14	Finanziamento soci	110.857,47
		Ratei e risconti p.	9.315,86
		Fondi rischi	602.906,00
		Fondo imposte	17.081,00
Totale Attività	1.609.227,47	Totale Passività	1.347.063,56

Essa mette in luce che il valore totale delle attività è pari a € 1.609.227,47, mentre il valore totale delle passività è pari a €1.347.063,07.

Alla luce degli elementi esposti si ritiene che il valore attribuibile all'azienda oggetto del presente elaborato sia pari a € 262.164,44, quindi le quote di proprietà del Fallimento Industria Gomma

Srl hanno un valore di €256.921,11, al quale si ritiene congruo dedurre un ulteriore 10% del valore per il mancato possesso dell'intero pacchetto delle quote, che determina un valore di €231.229,00, arrotondato a €230.000,00.

Como, 28 novembre 2011

Il perito

Rappa Dott.Vincenzo