

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO  
PREVENTIVO N. 82/13 C.P. - IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  
PREVENTIVO**

**RELAZIONE GENERALE**

Bergamo li: 22 settembre 2014

Dott. Ing. Giovanni Bosi

Pagina lasciata intenzionalmente in bianco

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>INDICE GENERALE</b>
		Pag. 3 di 37

## INDICE GENERALE

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>CRITERI GENERALI DI STIMA</b> .....	<b>7</b>
2.1.1	EDIFICI ED APPARTAMENTI .....	7
2.1.2	AREE EDIFICABILI .....	7
<b>2.2</b>	<b>VALORI STIMATI DEI FABBRICATI ESISTENTI</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>VALORI STIMATI DEI TERRENI EDIFICABILI</b> .....	<b>10</b>
<b>2.4</b>	<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA IMMOBILI</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE MEZZI</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>PREMESSE</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>CRITERI GENERALI DI STIMA</b> .....	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>VALUTAZIONI MEZZI DI PROPRIETÀ</b> .....	<b>15</b>
<b>3.4</b>	<b>VALUTAZIONI MEZZI IN FORZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>VALUTAZIONE MAGAZZINO</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>PREMESSE</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>VALUTAZIONE MAGAZZINO</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b> .....	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO (PAGINE121-129)</b> .....	<b>17</b>
<b>5.2</b>	<b>ATTO DI MODIFICA DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO PREVENTIVO DEL 27/05/2014 (PAGINA 87)</b> ....	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>CONSIDERAZIONI GENERALI</b> .....	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>TIPOLOGIA DI CONTRATTI</b> .....	<b>21</b>
<b>5.5</b>	<b>SITUAZIONE DEI CONTRATTI AL 30/04/2013</b> .....	<b>23</b>
<b>5.6</b>	<b>AGGIORNAMENTO DELLE RISERVE</b> .....	<b>24</b>
<b>5.7</b>	<b>VALUTAZIONI RISERVE</b> .....	<b>24</b>
<b>5.8</b>	<b>STIMA RIVALUTAZIONI MONETARIE ED INTERESSI</b> .....	<b>28</b>

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>INDICE GENERALE</b>
		Pag. 4 di 37

6 VALUTAZIONE CERTIFICAZIONI SOA ..... 29

7 VALUTAZIONE “LAVORI IN CORSO” ..... 31

7.1 [REDACTED] ..... 34

8 CONCLUSIONI ..... 36

9 ELENCO ALLEGATI ..... 37

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>INTRODUZIONE</b>
		Pag. 5 di 37

## 1 INTRODUZIONE

Nell'ambito dell'incarico di assistenza tecnica ai commissari giudiziali nella procedura di concordato preventivo n. 82/13 C.P. - Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in concordato preventivo, la presente relazione costituisce la sintesi delle analisi condotte al fine di verificare la stima effettuata degli immobili, dei mezzi e delle rimanenze a magazzino dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. (compresa la valutazione pro quota degli immobili detenuti da altre società partecipate dalla stessa Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.) nonché la stima del probabile valore di riconoscimento delle riserve economiche iscritte dall'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in ordine a lavori dalla stessa eseguita, e confermare o modificare il valore indicato nelle perizie di parte come probabile realizzo nella procedura di concordato preventivo.

Poiché la stima dei valori degli immobili, dipendono da fattori estremamente aleatori, al fine di agevolare le valutazioni tecnico economiche che si fondano sulle quantità qui definite, si ritiene opportuno fornire un intervallo di valori entro cui si può ragionevolmente attendersi che si collocheranno gli importi finali di competenza a ciascuna delle voci analizzate.

In dettaglio l'IPOTESI A raggruppa i valori stimati con i criteri più prudenziali, mentre l'IPOTESI B quelli stimati con criteri meno severi, più vicini alle valutazioni effettuate dal Liquidatore nella domanda di concordato.

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b>
		Pag. 6 di 37

## 2 VALUTAZIONE IMMOBILI

Il presente capitolo riguarda la valutazione delle perizie redatte dal Geom. Giovanni Aurelio Messina allegata alla domanda di concordato preventivo del 25/11/2013 aventi per oggetto le proprietà immobiliari dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. e delle ulteriori società partecipate, costituite da:

- Cavalleri Immobiliare S.r.l.
- Olmo Costruzioni S.r.l.
- Sarfe S.r.l.
- Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.

In particolare le perizie di valutazione riguardano:

- cespite 1) Palazzina uffici, posta in Comune di Dalmine, via Anemone 20/a di proprietà della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione;
- cespite 2) Area edificabile, posta in Comune di Dalmine (BG), via Lallio, località Sforzatica, di proprietà della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione;
- Cespite 3) Appartamento e box auto, posti in Comune di Dalmine (BG), via Anemone 18, di proprietà della società Cavalleri Immobiliare S.r.l.;
- Cespite 4) Area edificabile, posta in Comune di Dalmine (BG), via Provinciale, Località Mariano e località Sabbio, di proprietà della società Cavalleri Immobiliare S.r.l.;
- Cespite 5) Ventisette appartamenti e diciassette box auto, posti in Comune di Dalmine (BG), via Gian Paolo Cavagna nn. 15, 17, 19, 21, 23 e 25., di proprietà della società Olmo Costruzioni S.r.l.;
- Cespite 6) Area edificabile, posta in Comune di Osio Sotto (BG), via Caduti sul lavoro, di proprietà della società Sarfe S.r.l.
- Cespite 7) Area edificabile, posta in Comune di Almenno San Bartolomeo, via Dante Alighieri s.n., di proprietà della società Industria Bergamasca del Quarzo S.r.l.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b>
		Pag. 7 di 37

## 2.1 Criteri generali di stima

Di seguito si descrivono i metodi che sono stati adottati per il controllo delle valutazioni dei beni effettuate nella perizia del Geom. Messina.

### 2.1.1 EDIFICI ED APPARTAMENTI

La perizia di parte prevede la stima dei fabbricati mediante il sistema del confronto di mercato. Tale metodo consiste nell'individuare le caratteristiche che concorrono alla definizione del valore del bene e nella individuazione di un campione omogeneo costituito da elementi simili dei quali devono essere noti i valori. Tramite opportune correzioni, che consentono di raffrontare il bene oggetto di stima al campione individuato, è possibile successivamente stimare il valore del fabbricato in oggetto.

Pur ritenendo valido il metodo impiegato e avendone accertato la corretta applicazione, per verificare le valutazioni effettuate nella perizia di parte si è deciso di procedere alla stima del valore dei fabbricati facendo riferimento al listino immobili della Provincia di Bergamo FIMAA 2013 e al bollettino APPE Confedilizia 2014, che forniscono un intervallo di valori unitari in funzione della tipologia di fabbricato o della consistenza catastale, suddivisa per area geografica. Tra i valori proposti si è ritenuto opportuno adottare quelli minimi o di poco superiori per due ragioni sostanziali: la prima è che il mercato è particolarmente depresso e non è possibile realizzare compravendite in tempi brevi proponendo valori degli immobili elevati, la seconda è che per loro natura, i bollettini impiegati tendono ad indicare valori che mantengano il mercato appetibile.

Nella valutazione dei vari cespiti è stata posta particolare attenzione anche alla presenza di eventuali servitù o vincoli nell'uso della proprietà, nonché alla presenza di ipoteche o atti giudiziari di pignoramento derivanti da decreti ingiuntivi, o di qualsiasi formalità che pregiudicasse in qualsiasi modo il valore del bene.

### 2.1.2 AREE EDIFICABILI

Per la stima delle aree edificabili, nella perizia del Geom. Messina è stato impiegato il metodo di trasformazione, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'opera che è possibile realizzare sull'area in oggetto e, detraendo successivamente le spese sostenute per la trasformazione, ricavare il valore del bene.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b>
		Pag. 8 di 37

In dettaglio, l'espressione per il calcolo del valore venale dell'area è:

$$V_a = \sum_{i=1}^n \frac{(V_i - C_i)}{q^i}$$

Dove

$V_a$  = valore venale attuale

$V_i$  = valore di mercato dei beni prodotti

$C_i$  = costi necessari alla trasformazione

$1/q^i$  = coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di costi e benefici

Ritenendo il metodo scelto nelle perizie di parte adatto alla stima dei cespiti in questione, la verifica delle valutazioni condotte si è orientata al controllo dei parametri impiegati per la determinazione del valore di mercato della superficie realizzabile e anche di quelli che concorrono alla determinazione dei costi.

In particolare per quanto riguarda la stima del valore di mercato della superficie edificabile, il primo controllo è stato indirizzato alla verifica delle superfici realizzabili, controllando che quanto indicato fosse compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. In secondo luogo è stato verificato il valore adottato per la vendita della superficie da realizzare, confrontando quanto adottato nella perizia Messina, basata sul metodo del confronto di mercato, con il listino immobili della Provincia di Bergamo FIMAA 2013 e il bollettino APPE Confedilizia 2014, analogamente a quanto già fatto per i fabbricati.

Per quanti riguarda i costi di trasformazione, il controllo effettuato ha verificato e, laddove ritenuto opportuno, modificato i valori adottati per i costi unitari di costruzione, per l'incidenza delle spese tecniche, per gli oneri comunali e per le spese di commercializzazione. E' stata inoltre verificata l'incidenza delle servitù e dei vincoli agenti sulle aree nella formulazione del valore dei cespiti e, laddove ritenuto opportuno, sono state introdotte voci di spesa specifiche per la corretta contabilizzazione degli oneri relativi alla loro risoluzione.

I parametri adottati per il calcolo degli interessi passivi e del saggio di sconto, necessario per la generazione dei flussi di cassa e della conseguente stima del valore del bene, sono stati ritenuti idonei e riapplicati, senza modifiche, al ricalcolo dei valori delle aree.



<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSARI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b>
		Pag. 9 di 37

## 2.2 Valori stimati dei fabbricati esistenti

Di seguito si riporta una tabella comparativa in cui sono indicati i valori di stima dei fabbricati esistenti, raffrontati con i medesimi derivanti dalla perizia del Geom. Messina, effettuata in base al metodo di confronto di mercato.

ARGOMENTO		CESPITE 1			CESPITE 3			CESPITE 5		
IDENTIFICAZIONE	INDIRIZZO	Via Anemone 20 Dalmine (BG)			Via Anemone 18 Dalmine (BG)			Via Gian Paolo Cavagna nn. 15, 17, 19, 23, 25 Dalmine (BG)		
	TIPOLOGIA	Palazzina uffici			Appartamento e box auto			ventisette appartamenti e diciassette box auto di un fabbricato resid/comm.		
SEZIONE I	METODO DI STIMA	STIMA MESSINA	STIMA BOSI		STIMA MESSINA	STIMA BOSI		STIMA MESSINA	STIMA BOSI	
	DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	Perizia in base a confronto di mercato 1699.76 mq arrotondato a 1.700 mq conteggiando anche le aree esterne parametrizzate all'8% (circa 317 mq)	Listino immobili provincia di Bergamo 2013	Bollettino APPE confedilizia 2014	Perizia in base a confronto di mercato appartamento 141.02 mq box 38.8 mq	Listino immobili provincia di Bergamo 2013 FIMAA (fabbricato semi-recente)	Bollettino APPE confedilizia 2014 (appartamenti non recenti)	Perizia in base a confronto di mercato appartamenti 1944.99 mq box 304.67 mq	Listino immobili provincia di Bergamo 2013 FIMAA (fabbricato recente)	Bollettino APPE confedilizia 2014 (appartamenti recenti)
	DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	1.600 €/mq	min 1500,00 € max 2400,00 €	min 1600,00 € max 2000,00 €	appartamento 1.100,00 €/mq box 540,00 €/mq	Appartamenti min 600,00 € max 900,00 € Box min 10.000,00 € max 15.000,00 €	Appartamenti min 900,00 € max 1100,00 € Box min 15.000,00 € max 16.000,00 €	appartamenti 1600,00 €/mq box 900,00 €/mq non si tiene conto del minor valore per appartamenti e box affittati	Appartamenti min 1.100,00 € max 1.400,00 € Box singoli (n.15) min 10.000,00 € max 15.000,00 € Box doppia lunghezza min 15.000,00 € max 22.500,00 €	Appartamenti min 1.400,00 € max 1.700,00 € Box singoli (n.15) min 16.000,00 € max 18.000,00 € Box doppia lunghezza (n.2) min 24.000,00 € max 27.000,00 €
	VALORE VENALE	2.720.000,00 €	min 2.550.000,00 € max 4.080.000,00 €	min 2.720.000,00 € max 3.400.000,00 €	appartamento 155.122,00 € box 20.952,00 € Totale arrotondato 176.000,00	min 94.612,00 € max 141.918,00 €	min 141.918,00 € max 171.122,00 €	appartamenti 3.130.642,01 € box 274.203,00 € Totale arrotondato 3.400.000,00 (valore indiviso)	min 2.319.500,00 € max 2.993.000,00 €	min 3.011.000,00 € max 3.630.500,00 €
	VALORI PROPOSTI	VENDITA A BREVE PERIODO VENDITA A MEDIO PERIODO (IPOTESI B) PROPOSTO (IPOTESI A)	€ € €	1.900.000,00 2.500.000,00 2.200.000,00	€ € €	120.000,00 150.000,00 135.000,00	€ € €	2.200.000,00 2.550.000,00 2.250.000,00		

ARGOMENTO		SOMME			
		STIMA MESSINA	STIMA BOSI		
SEZIONE I	METODO DI STIMA	Perizia in base a confronto di mercato	Listino immobili provincia di Bergamo 2013 FIMAA	Bollettino APPE confedilizia 2014	
	VALORE VENALE	€ 6.296.000,00	min € 4.964.112,00 max € 7.214.918,00	min € 5.872.918,00 max € 7.201.622,00	med min € 5.418.515,00 med max € 7.208.270,00 MEDIA € 6.313.392,50
VALORI PROPOSTI	VENDITA A BREVE PERIODO VENDITA A MEDIO PERIODO (IPOTESI B) PROPOSTO (IPOTESI A)		IPOTESI B IPOTESI A	€ €	5.200.000,00 4.585.000,00

Per il valore dei fabbricati si fa riferimento ai seguenti valori:

TIPOLOGIA	STIMA GEOM. MESSINA	STIMA ING. BOSI "IPOTESI A"	STIMA ING. BOSI "IPOTESI B"
FABBRICATI	€ 6.296.000,00	€ 4.585.000,00	€ 5.200.000,00

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b>
		Pag. 10 di 37

## 2.3 Valori stimati dei terreni edificabili

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di confronto con i valori di stima dei terreni edificabili.

CESPITE	STIMA GEOM. MESSINA	STIMA ING. BOSI “IPOTESI A”	STIMA ING. BOSI “IPOTESI B”
n. 2 Via Lallio località Sforzatica Dalmine (BG)	€ 500.000,00	€ 380.000,00	€ 435.000,00
n. 4 Via Provinciale, località Mariano e Sabbio Dalmine (BG)	€ 3.770.000,00	€ 1.290.000,00	€ 2.050.000,00
n. 6 Via Caduti sul lavoro Osio Sotto (BG)	€4.870.000,00	€ 2.500.000,00	€ 3.450.000,00
n. 7 Via Dante Alighieri Almenno San Bartolomeo	€ 1.150.000,00	€ 630.000,00	€ 795.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€10.290.000,00</b>	<b>€ 4.800.000,00</b>	<b>€ 6.730.000,00</b>

Come si può osservare più dettagliatamente dall’analisi della relazione dell’Allegato 1, la notevole differenza tra i valori totali è da attribuire principalmente al minor valore di mercato attribuito ai beni da realizzare: a fronte di un valore complessivo stimato di € 80.965.000,00 si propongono da € 72.286.320,00 a € € 74.210.170,00

Si deve inoltre considerare che le analisi condotte evidenziano come il valore attribuito ai terreni presupponga, da parte dell’ipotetico investitore, un impegno economico notevole, pari a € 6.096.590,69 per l’acquisto delle aree (che rappresentano un costo

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILI</b>
		Pag. 11 di 37

per l'operatore) ed € 58.364.301,41 per la loro trasformazione, a fronte di profitti stimati in € 7.825.427,90 (Ipotesi A), pari solo al 12% dei costi sostenuti nonché assolutamente incerti, vista la situazione attuale del mercato immobiliare sia residenziale che produttivo.

Come elemento di confronto con i valori di stima adottati, sono stati riportati nella tabella dell' Allegato 2 i valori indicati dai bollettini di riferimento per i terreni agricoli, che applicati alle superfici dei lotti determinano un valore degli stessi variabile da un minimo di circa 1 milione di Euro ad un massimo di circa 2 milioni.

## 2.4 Riepilogo valori di stima immobili

Riassumendo le considerazioni riportate nei capitoli precedenti, il valore complessivo degli immobili può essere pertanto stimato in come da tabella seguente:

TIPOLOGIA	STIMA GEOM. MESSINA	STIMA ING. BOSI "IPOTESI A"	STIMA ING. BOSI "IPOTESI B"
FABBRICATI	€ 6.296.000,00	€ 4.585.000,00	€ 5.200.000,00
TERRENI EDIFICABILI	€ 10.290.000,00	€ 4.800.000,00	€ 6.730.000,00
TOTALE	€ 16.586.000,00	€ 9.385.000,00	€ 11.930.000,00

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE MEZZI</b>
		Pag. 12 di 37

### 3 VALUTAZIONE MEZZI

Il presente capitolo riguarda la valutazione delle perizie redatte dal Geom. Giovanni Aurelio Messina allegate alla domanda di concordato preventivo del 25/11/2013 aventi per oggetto il parco mezzi di proprietà ed utilizzato dall'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. In particolare le perizie oggetto di valutazione sono:

- Allegato 7 del 11/11/2013 “Valutazione parco mezzi utilizzati dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione in forza dei contratti di locazione finanziaria”;
- Allegato 7/A del 19/11/2013 “Valutazione parco mezzi utilizzati dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione in forza dei contratti di locazione finanziaria” - Schede Tecniche;
- Allegato 8 del 19/11/2013 “Valutazione parco mezzi di proprietà dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione”;
- Allegato 8/A del 19/11/2013 “Valutazione parco mezzi di proprietà dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione”- Schede Tecniche;
- Allegato 9 del 20/11/2013 “Valutazione parco mezzi di proprietà dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione”;
- Allegato 9/A del 20/11/2013 “Valutazione parco mezzi di proprietà dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione”- Schede Tecniche Fascicolo 1/2;
- Allegato 9/B del 20/11/2013 “Valutazione parco mezzi di proprietà dalla società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione”- Schede Tecniche Fascicolo 2/2.

#### 3.1 Premesse

Le valutazioni sono state effettuate a seguito delle ispezioni dei mezzi ubicati in vari siti al fine di verificare la corrispondenza dello stato di consistenza ad oggi con le valutazioni effettuate nel novembre del 2013.

L'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. ha fornito le indicazioni sui luoghi di stazionamento e/o di utilizzo dei vari mezzi di proprietà o in leasing e sulla base di tali indicazioni sono state programmate le ispezioni.

In particolare, alla data delle ispezioni, i mezzi sono ubicati nei seguenti siti:

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE MEZZI</b>
		Pag. 13 di 37

- area Sforzatica;
- area Osio Sotto;
- cantiere Bre.Be.Mi.;
- cantiere Bre.Be.Mi. - Cassanese;
- cantiere Rosarno
- cantiere Trasversale Le Serre;
- officine esterne.

Le ispezioni sono state effettuate:

- in data 15/03/2014 (area di Sforzatica) dal Dott. Ing. Donato Musci, assistente dello scrivente, accompagnato dal Dott. Martinelli, collaboratore della Dott.ssa Berlanda, alla presenza del Sig. Gini, in rappresentanza della Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.;
- in data 24/03/2014 (area di Osio, cantiere Bre.Be.Mi, cantiere Bre.Be.Mi.-Cassanese) dal Dott. Ing. Donato Musci, assistente dello scrivente, accompagnato dal Dott. Martinelli, collaboratore della Dott.ssa Berlanda, alla presenza del Sig. Gini, in rappresentanza della Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.;
- in data 31/03/2014 (cantiere Rosarno e cantiere Trasversale Le Serre) dal Dott. Ing. Donato Musci, assistente dello scrivente, accompagnato dal Dott. Rota, collaboratore del Prof. Dott. Giuliano Buffelli, alla presenza del Sig. Gini, in rappresentanza della Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.

### 3.2 Criteri generali di stima

I criteri generali di stima adottati dal Geom. Messina hanno comportato la verifica delle condizioni di manutenzione e relativa usura, la qualità dei mezzi a livello commerciale e la corrispondenza con il relativo libretto di circolazione.

Per i mezzi in locazione finanziaria (**Allegati 7 e 7A**), la perizia del Geom. Messina riporta, per ogni mezzo, i seguenti dettagli:

- numero d'ordine;
- codice identificativo Cavalleri Ottavio spa;
- targa;
- marca e modello;
- tipologia;

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE MEZZI</b>
		Pag. 14 di 37

- data immatricolazione e/o certificazione CE;
- Km / ore di lavoro;
- società di leasing;
- importo netto imponibile residuo;
- valore di mercato;
- differenza tra il valore di mercato e l'importo residuo.

Lo scrivente per ogni mezzo indicato ha provveduto alla verifica delle informazioni contenute nei prospetti riassuntivi e nelle schede di dettaglio contenute nella perizia redatta dal Geom. Messina e ad indicare le seguenti ulteriori informazioni:

- ubicazione del mezzo alla data dell'ispezione;
- note relative alla scadenza dell'assicurazione RC;
- indicazioni circa l'attuale attività del mezzo (se in marcia o meno);
- la situazione dei Km e/o delle ore di utilizzo;
- il valore di mercato rettificato.

Per i mezzi di proprietà (**Allegati 8-8A-9-9A-9B**), la perizia del Geom. Messina riporta per ogni mezzo i seguenti dettagli:

- numero d'ordine;
- codice identificativo Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.;
- targa;
- marca e modello;
- tipologia;
- data immatricolazione e/o certificazione CE;
- Km / ore di lavoro;
- valore del bene in considerazione dell'operatività aziendale;
- valore di mercato.

Lo scrivente per ogni mezzo indicato ha provveduto alla verifica delle informazioni contenute nei prospetti riassuntivi e nelle schede di dettaglio contenute nella perizia redatta dal Geom. Messina e ad indicare le seguenti ulteriori informazioni:

- ubicazione del mezzo alla data dell'ispezione;
- note relative alla scadenza dell'assicurazione RC;
- indicazioni circa l'attuale attività del mezzo (se in marcia o meno);
- la situazione dei Km e/o delle ore di utilizzo;

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE MEZZI</b>
		Pag. 15 di 37

- il valore di mercato rettificato.

### 3.3 Valutazioni mezzi di proprietà

I valori indicati nelle perizie di stima allegate alla domanda di concordato preventivo sono in generale confermati. Durante le ispezioni ai vari siti, non è stato possibile ispezionare alcuni mezzi in quanto depositati presso officine esterne: a tali mezzi non si è potuto assegnare un valore.

Le differenze con le valutazioni effettuate dal Geom. Messina sono riconducibili alla non valutazione dei mezzi non ispezionati e alla differente valutazione di alcuni impianti.

	Valutazione Geom. Messina	Valutazione Ing. Bosi
<b>Allegato 8 - Geom. Messina</b>	€ 1.121.000,00	€ 1.061.000,00
<b>Allegato 9 - Geom. Messina</b>	€ 2.322.600,00	€ 1.868.100,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.443.600,00</b>	<b>€ 2.929.100,00</b>

### 3.4 Valutazioni mezzi in forza di contratti di locazione finanziaria

I valori indicati nelle perizie di stima allegate alla domanda di concordato preventivo sono in generale confermati. Durante le ispezioni ai vari siti, non è stato possibile ispezionare alcuni mezzi in quanto depositati presso officine esterne: a tali mezzi non si è potuto assegnare un valore.

Le differenze con le valutazioni effettuate dal Geom. Messina sono riconducibili alla non valutazione dei mezzi non ispezionati e alla differente valutazione di alcuni impianti.

	Valutazione Geom. Messina	Valutazione Ing. Bosi
<b>Allegato 7 - Geom. Messina</b>	€ 988.300,00	€ 857.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 988.300,00</b>	<b>€ 857.000,00</b>

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE MAGAZZINO</b>
		Pag. 16 di 37

## 4 VALUTAZIONE MAGAZZINO

Il presente capitolo riguarda la valutazione della perizia redatta dal Geom. Giovanni Aurelio Messina allegata alla domanda di concordato preventivo del 20/11/2013 avente per oggetto il magazzino materiali di proprietà dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a..

In particolare la perizia oggetto di valutazione è:

- Allegato 15 del 20/11/2013 “Valutazione del magazzino materiali utilizzati dalla società Impresa Cavalleri Ottavio spa in liquidazione”;

### 4.1 Premesse

Le valutazioni sono state effettuate a seguito delle ispezioni dei siti con particolare riferimento all'area di Dalmine-Sforzatica e all'area di Osio Sotto.

Le ispezioni sono state effettuate:

- in data 15/03/2014 (area di Sforzatica) dal Dott. Ing. Donato Musci, assistente dello scrivente, accompagnato dal Dott. Martinelli, collaboratore della Dott.ssa Berlanda, alla presenza del Sig. Gini, in rappresentanza dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a.;
- in data 24/03/2014 (area di Osio Sotto) dal Dott. Ing. Donato Musci, assistente dello scrivente, accompagnato dal Dott. Martinelli, collaboratore della Dott.ssa Berlanda, alla presenza del Sig. Gini, in rappresentanza dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a..

### 4.2 Valutazione magazzino

I valori indicati nella perizia di stima allegata alla domanda di concordato preventivo sono confermati. Durante le ispezioni ai vari siti sono stati controllati a campione i materiali depositati con particolare riferimento a quelli di maggior valore.

	Valutazione Geom. Messina	Valutazione Ing. Bosi
<b>Allegato 15 - Geom. Messina</b>	€ 167.829,33	€ 167.829,33
<b>Totale</b>	€ 167.829,33	<b>€ 167.829,33</b>



<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 17 di 37

## 5 VALUTAZIONE RISERVE

In questo capitolo vengono analizzate le valorizzazioni delle rimanenze per “riserve” contenute nella domanda di concordato preventivo dalla pagina 121 alla pagina 129, con particolare riferimento al parere sulle riserve redatto dall’Avv. Andrea Mazzanti (Allegato 23).

La consulenza ha l’obbiettivo di controllare le valutazioni circa l’entità e la realizzabilità delle riserve iscritte dall’impresa in 18 contratti.

### 5.1 Domanda di concordato preventivo (pagine121-129)

Innanzitutto è necessario riassumere in sintesi i contenuti indicati nella domanda di concordato:

- le riserve iscritte dall’Impresa alla data del 31/07/2013 sono pari a € 174.910.425,00;
- il parere dell’Avv. Andrea Mazzanti indica una valutazione di realizzabilità delle riserve in ambito di contenzioso di € 107.283.640,00, ipotizzando una procedura di definizione delle stesse riserve principalmente in ambito di contenzioso ordinario (Tribunale) e non di accordo bonario;
- l’importo indicato non comprende, ancorché eventualmente dovuti, la rivalutazione monetaria e gli interessi legali;
- i tempi di realizzo in sede di contenzioso sono considerati compatibili con i tempi del concordato (tra i 3 e i 5 anni);
- il liquidatore, in considerazione della possibile definizione di alcune riserve in ambito di procedura di accordo bonario, visti i valori delle transazioni a definizione delle riserve concluse nell’ultimo quinquennio (media di realizzo di circa il 25%), considerando la natura della richiesta non oggettivamente determinabile in quanto dipendente da giudizio di terzi, indica una percentuale di realizzo corrispondente al 35% del valore lordo delle riserve iscritte e al 57% circa del valore espresso dall’Avv. Mazzanti pari a € 61.218.649,00.

Nella tabella seguente si riepilogano i valori riportati nella domanda di concordato come valutati dall’Avv. Mazzanti e i valori iscritti dall’impresa.

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
	Pag. 18 di 37	

	N	COMMITTENTE	CANTIERE	IMPORTO RISERVE AL 31 LUGLIO 2013	PARERE AVV. MAZZANTI
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

## 5.2 Atto di modifica della proposta di concordato preventivo del 27/05/2014 (pagina 87)

Nell'Atto di modifica della proposta di concordato preventivo depositato dal ricorrente in data 27/05/2014 alla pagina 87 è precisato che la commessa n°17 dell'elenco (codice 08008) "██" fa parte del ramo d'azienda conferito alla società Lavori Generali srl e pertanto la tabella riassuntiva è così modificata:

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 19 di 37

	N	COMMITTENTE	CANTIERE	IMPORTO RISERVE AL 31 LUGLIO 2013	PARERE AVV. MAZZANTI
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
18					
19					
17					

Considerando la rettifica inserita nell'Atto di modifica della proposta di concordato, il valore inserito nel suddetto atto corrisponde al 35% del valore lordo delle riserve iscritte e pertanto pari ad un importo di €. 168.751.491,97 x 35% = €. 59.053.173,00.

### 5.3 Considerazioni generali

La definizione delle riserve in generale può avvenire principalmente mediante le procedure di accordo bonario previste dall'art.240 del Codice dei Contratti Pubblici, quando applicabile, o in caso di esito negativo, mediante contenzioso presso il Tribunale competente.

Prendendo atto della dichiarata volontà del liquidatore di procedere principalmente mediante contenziosi, risulta impossibile determinare in modo oggettivo il valore di tali riserve e soprattutto la realizzabilità, in quanto dipendente da terzi (C.T.U. e Giudici differenti per ogni causa).

Nella presente valutazione si è cercato di analizzare criticamente le valutazioni effettuate dal consulente legale dell'Impresa sulla fondatezza delle domande ma anche

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 20 di 37

di valutare criticamente le quantificazioni economiche proposte sulla base dei documenti amministrativi prodotti. Per ogni contratto oggetto di riserva, sono stati analizzati tutti i documenti ufficiali forniti dall'impresa che costituiranno le basi documentali degli atti di citazione (contratti, capitolati speciali d'appalto, atti aggiuntivi, atti di sottomissione, atti di transazione, verbali di consegna, sospensione, ripresa e ultimazione dei lavori, certificati di collaudo tecnico amministrativo, documenti contabili, riserve e controdeduzioni del Direttore dei Lavori, ordini di servizio e corrispondenza). Evidentemente non è stato possibile effettuare una vera e propria Consulenza Tecnica d'Ufficio per la mancanza del contraddittorio, ma sono state valutate le documentazioni prodotte con l'occhio di un possibile C.T.U..

Le riserve iscritte possono essere raggruppate in due capitoli, le riserve di tipo contabile e le riserve di tipo programmatico.

Le riserve di tipo contabile costituiscono la voce meno rilevante delle richieste (26% del totale) e dipendono essenzialmente dal contratto d'appalto e dall'effettivo svolgimento di lavorazioni non previste in contratto e/o non compensate nelle voci di capitolato: la valutazione delle riserve di tipo contabile può essere fatta solamente sulla base dei documenti prodotti ma, non avendo il riscontro di controparte, risulta di difficile valorizzazione.

Le riserve di tipo programmatico costituiscono la voce più rilevante delle richieste (74% del totale) e contengono i maggiori oneri e i danni sostenuti per effetto dell'andamento anomalo dei lavori o della protrazione dei tempi di esecuzione: per tali riserve è possibile analizzare la fondatezza delle richieste sulla base dei documenti prodotti ed ipotizzare una valorizzazione delle quantificazioni economiche.

Nei contratti in cui sono disponibili le valutazioni della Direzione dei Lavori, dell'Organo di Collaudo e delle Commissioni istituite ai sensi dell'art.240 del Codice dei Contratti, le valutazioni possono essere considerate più attendibili in quanto supportate da soggetti terzi istituzionalmente chiamati a esprimersi sugli stessi argomenti. Purtroppo per la maggior parte dei contratti tali adempimenti, peraltro obbligatori per Legge con tempi definiti, non sono ancora disponibili per motivi ignoti.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA          PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.          – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO          PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 21 di 37

## 5.4 Tipologia di contratti

Risulta importante distinguere i contratti di natura pubblica e pertanto disciplinati dal Codice dei Contratti (D.Lvo 163/2006), dai contratti di natura privata, derivanti da affidamenti da contraenti generali.

	N	COMMITTENTE	CANTIERE	IMPORTO RISERVE AL 31 LUGLIO 2013	PARERE AVV. MAZZANTI
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
18					
19					
17					

Come risulta dalla tabella sopra riportata, i 6 contratti di affidamento provenienti da contraenti generali contengono nelle riserve il 55,41% delle richieste, mentre i 12 contratti di natura pubblica contengono il 44,59% delle richieste.

Una seconda classificazione dei contratti prevede invece la distinzione tra affidamento all'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. e affidamento ad A.T.I. in cui l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. risulta mandataria.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 22 di 37

	N	COMMITTENTE	CANTIERE	IMPORTO RISERVE AL 31 LUGLIO 2013	ATI
--	---	-------------	----------	---	-----

--	--	--	--	--	--

Dei 18 contratti, 4 sono in affidamento ad A.T.I. in cui l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. risulta mandataria ed altri soggetti risultano mandanti.

Come risulta dal prospetto i contratti affidati ad A.T.I. in cui l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. risulta mandataria contengono il 34,76% delle riserve totali.

I contratti affidati direttamente all'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. contengono il 65,24% delle riserve totali.

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 23 di 37

## 5.5 Situazione dei contratti al 30/04/2013

Ulteriore elemento rilevante è costituito dalla situazione della procedura amministrativa dei singoli contratti alla data del 30/04/2014 con particolare riferimento alla ultimazione dei lavori, alla emissione dello stato finale, all'emissione del collaudo tecnico amministrativo, all'avviamento della procedura di accordo bonario ai sensi dell'art. 240 del Codice dei Contratti e all'avviamento della causa presso il Tribunale competente.

N	COMMITTENTE	CANTIERE	IMPORTO RISERVE AL 31 LUGLIO 2013	ULTIMAZIONE LAVORI	STATO FINALE	COLLAUDO	ART.240 FINALE	ATTIVAZIONE CAUSA

In base al prospetto riportato risulta la seguente situazione:

- n°2 contratti ancora in corso (assenza di ultimazione dei lavori);
- n°6 contratti senza Stato Finale dei Lavori;
- n°2 contratti con Collaudo Tecnico Amministrativo depositato e n°2 in corso;
- n°3 contratti con procedura di accordo bonario finale o completata o in corso;
- n°3 contratti con cause in corso, di cui 1 con C.T.U. in corso.

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 24 di 37

## 5.6 Aggiornamento delle riserve

Per effetto della emissione di ulteriori Stati d'Avanzamento Lavori tra la data della domanda di concordato e la data odierna, l'importo delle riserve risulta ad oggi aumentato e non ancora definitivo in quanto mancanti alcuni Stati Finale.

Ad oggi il valore delle riserve iscritte risulta dal seguente prospetto:

N	COMMITTENTE	CANTIERE	IMPORTO RISERVE AL 31 LUGLIO 2013	PARERE AVV. MAZZANTI	IMPORTO RISERVE AL 30 APRILE 2014

Rosarno) possano aumentare in sede di emissione di Stato Finale dei Lavori.

## 5.7 Valutazioni riserve

Con le premesse sopra esposte sono stati analizzati tutti i contratti con le documentazioni amministrative, contrattuali, progettuali e contabili messe a disposizione dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. e sono state effettuate le analisi in dettaglio riportate nella presente relazione.

In linea generale le richieste dell'impresa risultano per lo più rituali, tempestive e supportate da ragioni di fondatezza, nei limiti indicati dall'Avv. Mazzanti e dallo scrivente.



<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 25 di 37

Le valutazioni effettuate dall'Avv. Mazzanti sono redatte sulla base di *“calcoli che poggiano su consistenze non direttamente verificate ma confermate dall'Impresa”*: le valutazioni dello scrivente sono effettuate verificando i calcoli e, quanto meno, le modalità di calcolo proposte dall'impresa, non potendo in ogni caso accertare in dettaglio ogni sussistenza contabile.

Per valutare la consistenza delle richieste economiche contenute nelle riserve, le stesse sono state analizzate per tutti i cantieri indicando, dove possibile, l'importo ritenuto realizzabile in sede di contenzioso.

Per le riserve di tipo contabile, laddove supportate da pareri già espressi e comunque noti di controparte (Direzione dei Lavori, Collaudatori, Commissioni art.240), le valutazioni hanno tenuto conto di detti pareri: laddove non sono note le valutazioni di controparte e le richieste appaiono economicamente troppo elevate, è stato considerato un valore pari al 50% della valutazione espressa dall'Avv.Mazzanti.

Per le riserve di tipo programmatico, oltre a valutare la fondatezza della riserva, sono stati presi in considerazione, dove disponibili, i pareri dei Direttori dei Lavori, dei Collaudatori e delle Commissioni art.240. Per la valutazione del valore di dette riserve, laddove ritenute fondate nel merito, è stata considerata una percentuale di realizzo corrispondente a quella indicata nella domanda di concordato (35%) applicata alla valutazione fatta dall'Avv. Mazzanti. Per i cantieri dove le ragioni dell'Impresa appaiono maggiormente dimostrabili e sostenibili, la percentuale di realizzo applicata è stata aumentata al 50%: in particolare per i due cantieri con contraente generale Consorzio BBM (commessa n.3007 Brebemi 1 e n.11004 Cassanese) lo svolgimento dei lavori è stato indubbiamente condizionato da alcuni fattori non dipendenti dall'Affidatario ed accertati in modo oggettivo come per esempio la presenza di sottoservizi interferenti ed alcune problematiche relative agli espropri.

Le riserve contabili sono costituite dalle seguenti voci principali:

- mancate contabilizzazioni di opere eseguite e non compensate nelle voci di contratto;
- oneri per aumento dei costi dei materiali;
- mancate contabilizzazioni di oneri per la sicurezza;
- riaccredito trattenute contabili per difetti ritenute non corrette;
- riconoscimento di costi per esecuzione di prove di laboratorio;

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 26 di 37

- mancato concordamento nuovi prezzi per opere eseguite;
- maggiori oneri sostenuti per aggettamento acque;
- oneri aggiuntivi per la gestione delle terre da scavo.

La sommatoria di tutte le riserve di tipo contabile ammonta a complessivi €.45.801.386,78. Tale importo è valutato dall'Avv.Mazzanti, senza alcuna verifica contabile, in €26.930.247,83. Nella domanda di concordato preventivo viene considerato il 35% dell'importo richiesto e cioè 35% di €45.801.386,78 = €16.030.485,37.

Considerando le controdeduzioni dei Direttori dei Lavori, le valutazioni dell'Avv. Mazzanti, gli oneri posti a carico dell'esecutore dei lavori nei contratti e capitolati speciali d'appalto, la tipologia dei contratti (quasi sempre a corpo), si ritiene che l'importo realizzabile dalla definizione delle riserve di tipo contabile ammonti a €7.718.715,91.

Le riserve programmatiche sono costituite dalle seguenti principali voci:

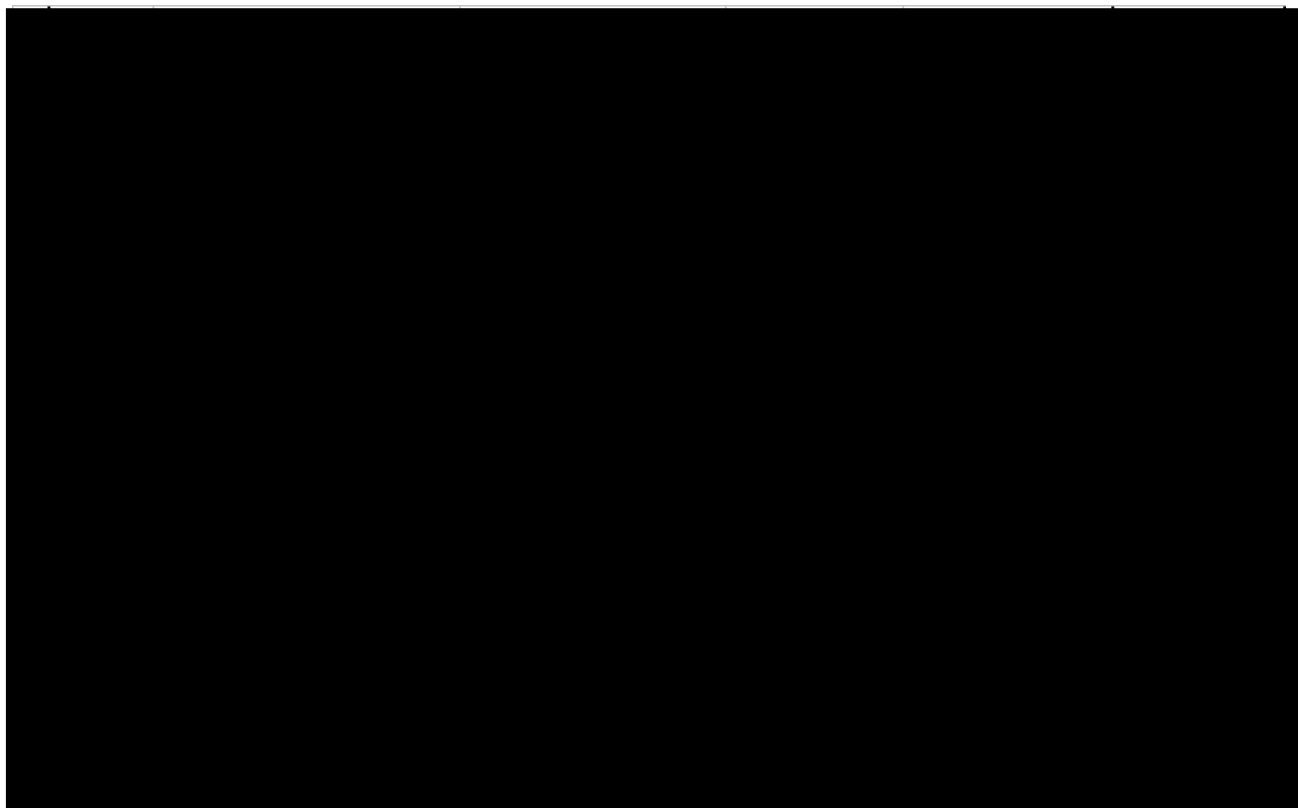
- danni per protrazione dell'appalto;
- disapplicazione penali;
- maggiori oneri per andamento anomalo dell'appalto;
- oneri finanziari per ritardati pagamenti;
- mancato raggiungimento premio di acceleramento;
- danni di forza maggiore;
- danni per sospensione dei lavori;
- equocompenso per detrazioni oltre i 6/5.

La sommatoria di tutte le riserve di tipo programmatico ammonta a complessivi €122.956.429,50 Tale importo è valutato dall'Avv.Mazzanti, senza alcuna verifica contabile, in €74.742.768,70. Nella domanda di concordato preventivo viene considerato il 35% dell'importo richiesto e cioè 35% di €122.956.429,50 = €43.034.750,33.

Considerando le controdeduzioni dei Direttori dei Lavori, le valutazioni dell'Avv. Mazzanti, e tutti gli atti amministrativi e contabili, si ritiene che l'importo realizzabile dalla definizione delle riserve di tipo programmatico ammonti a €36.969.560,45.

Globalmente il riassunto delle valutazioni analitiche dei 18 contratti esposte nella presente relazione è il seguente:.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 27 di 37



In particolare, raggruppando le riserve di tipo contabile e quelle di tipo programmatico, si ha la seguente situazione:

C	
---	--

Riassumendo i risultati delle valutazioni effettuate si ritiene che l'importo delle riserve che potrebbe essere realizzato in sede di contenzioso, ammonti globalmente ad € 44.688.276,36.

Concludendo si ritiene che la metodologia di valutazione adottata nella domanda di concordato preventivo, che considera una percentuale di realizzo del valore lordo delle riserve iscritte, possa essere considerata ragionevole vista l'oggettiva impossibilità di definizione di un valore certo in quanto dipendente da fattori terzi.

In sede di contraddittorio (procedure di accordo bonario) e soprattutto di contenzioso presso i Tribunali competenti dovranno essere eseguite accurate e difficili Consulenze Tecniche d'Ufficio che dovranno stabilire la fondatezza delle richieste dell'impresa e valutare i corretti valori economici delle richieste. L'Impresa in tale contesto dovrà

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE RISERVE</b>
		Pag. 28 di 37

dimostrare tutte le spese sostenute con particolare riferimento ai costi del personale e dei mezzi utilizzati.

Vista l'assenza in numerosi contratti dei certificati di collaudo tecnico amministrativo, non è possibile inoltre prevedere eventuali ulteriori detrazioni contabili e/o costi aggiuntivi che le varie stazioni appaltanti potrebbero mettere in carico all'impresa.

Con tali considerazioni e visti i risultati analitici delle singole riserve, si conferma il criterio adottato nella domanda di concordato preventivo ma con una percentuale di realizzo inferiore pari al 26,48%.

## **5.8 Stima rivalutazioni monetarie ed interessi**

Nella domanda di concordato preventivo, il liquidatore considera probabile la definizione delle controversie già al primo grado di giudizio, in considerazione della natura tecnica delle vertenze e dell'importanza delle conclusioni dei C.T.U. a cui normalmente i Giudici si riferiscono per l'emissione della sentenza.

In tale ipotesi il liquidatore ritiene probabile la stipula di accordi transattivi con l'accettazione da parte delle stazioni appaltanti della sentenza e con la rinuncia da parte dell'impresa degli interessi eventualmente dovuti.

Anche tale previsione non è scontata, ma dipenderà dall'evoluzione di ogni singola causa.

A titolo di esercizio contabile, considerando un periodo prudenziale medio dalla denuncia del presunto danno alla definizione della sentenza di 4 anni, e considerando l'importo delle riserve valutato in un importo pari a €.44.688.276,36, il valore della rivalutazione monetaria e degli interessi ammonterebbe ad un importo complessivo valutabile in €.7.000.000,00.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE  CERTIFICAZIONI SOA</b>

Pag. 29 di 37

## 6 VALUTAZIONE CERTIFICAZIONI SOA

Le certificazioni SOA in possesso dell'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. sono le seguenti:

- |   |                         |                 |
|---|-------------------------|-----------------|
| • OG1 -- edifici civili e industriali -       | classifica IV fino a    | €.2.582.000,00  |
| • OG3 -- strade, autostrade, ponti, ferrovie  | classifica VIII oltre a | €.15.494.000,00 |
| • OG4 - opere d'arte del sottosuolo -         | classifica VIII oltre a | €.15.494.000,00 |
| • OG6 - acquedotti, gasdotti,oleodotti        | classifica VII fino a   | €.15.494.000,00 |
| • OG8 - opere fluviali, di difesa, idraulica  | classifica III fino a   | €.1.033.000,00  |
| • OG12 -opere ed impianti di bonifica         | classifica IV fino a    | €.2.582.000,00  |
| • OS1 - lavori in terra                       | classifica V fino a     | €.5.165.000,00  |
| • OS10 - segnaletica stradale                 | classifica II fino a    | €.5.165.000,00  |
| • OS11 - apparecchiature strutturali speciali | classifica II fino a    | €.5.165.000,00  |
| • OS13 - strutture prefabbricate in ca        | classifica III fino a   | €.1.033.000,00  |
| • OS22 - impianti di potabilizzazione         | classifica IV fino a    | €.2.582.000,00  |
| • OS23 - demolizione di opere                 | classifica I fino a     | €.516.000,00    |
| • OS24 - verde e arredo urbano                | classifica II fino a    | €.516.000,00    |
| • OS26 - pavimenti e sovrastrutture speciali  | classifica VIII oltre a | €.15.494.000,00 |
| • OS34- sistemi antirumore per la mobilità    | classifica III fino a   | €.1.033.000,00  |

Le attestazioni SOA, pur non avendo un valore di mercato effettivo in quanto beni di fatto non cedibili (se non compresi in un "ramo di azienda"), possono comunque essere oggetto di autonoma valutazione in quanto risorsa immateriale capace di garantire un differenziale competitivo all'impresa perché in grado di generare flussi economici e finanziari significativi. Sulla base di dati e informazioni assunte anche presso operatori del settore, il valore attribuibile alle iscrizioni SOA della stessa tipologia di quelle in questione ha subito una notevole contrazione negli ultimi anni, connessa alla generale crisi del settore degli appalti pubblici. Tale valore si attesta tra l'1,50 e il 2,50 per mille dell'importo di iscrizione per aziende prive di situazioni debitorie.

Con tale criterio le certificazioni SOA avrebbero un valore variabile tra €.134.022,00 ed €.223.370,00.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	
	<b>VALUTAZIONE  CERTIFICAZIONI SOA</b>	

Pag. 30 di 37

	CATEGORIE	DESCRIZIONE	CLASSIFICA	IMPORTI	VALORE SOA 2,50	VALORE SOA 1,50
1	OG1	Edifici civili e industriali	IV	€ 2.582.000,00	€ 6.455,00	€ 3.873,00
2	OG3	Strade, autostrade...	VIII	€ 15.494.000,00	€ 38.735,00	€ 23.241,00
3	OG4	Opere d'arte del sottosuolo	VIII	€ 15.494.000,00	€ 38.735,00	€ 23.241,00
4	OG6	Acquedotti, gasdotti, oleodotti	VII	€ 15.494.000,00	€ 38.735,00	€ 23.241,00
5	OG8	Opere di difesa fluviale...	III	€ 1.033.000,00	€ 2.582,50	€ 1.549,50
6	OG12	Opere di bonifica e protezione ambientale	IV	€ 2.582.000,00	€ 6.455,00	€ 3.873,00
7	OS1	Lavori in terra	V	€ 5.165.000,00	€ 12.912,50	€ 7.747,50
8	OS10	Segnaletica stradale	II	€ 5.165.000,00	€ 12.912,50	€ 7.747,50
9	OS11	Apparecchiature strutturali speciali	II	€ 5.165.000,00	€ 12.912,50	€ 7.747,50
10	OS13	Strutture prefabbricate in ca	III	€ 1.033.000,00	€ 2.582,50	€ 1.549,50
11	OS22	Impianti di depurazione	IV	€ 2.582.000,00	€ 6.455,00	€ 3.873,00
12	OS23	Demolizione delle opere	I	€ 516.000,00	€ 1.290,00	€ 774,00
13	OS24	Verde e arredo urbano	II	€ 516.000,00	€ 1.290,00	€ 774,00
14	OS26	Pavimenti e sovrastrutture speciali	VIII	€ 15.494.000,00	€ 38.735,00	€ 23.241,00
15	OS34	Sistemi antirumore per la mobilità	III	€ 1.033.000,00	€ 2.582,50	€ 1.549,50
		<b>TOTALE</b>			<b>€ 223.370,00</b>	<b>€ 134.022,00</b>

Un criterio alternativo per la valutazione del valore della Certificazione SOA è correlato al possibile utile che la dotazione di tale certificazione può far raggiungere. Nel caso in esame, alla data della domanda di concordato preventivo l'Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. aveva in corso due contratti:

- A [REDACTED]
- A [REDACTED]
- € [REDACTED]

Considerando una quota dell'utile di impresa del 10%, dai sopraddetti lavori l'Impresa avrebbe potuto ricavare un utile pari a € 4.063.579,90.

Il valore della certificazione SOA può essere valutato come una quota parte dell'utile realizzabile dai contratti in corso.

In considerazione dello specifico stato dell'azienda in esame, si ritiene corretto stimare il valore delle certificazioni SOA come una percentuale pari all'1,00% del possibile utile e pertanto in € 40.635,00.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE  LAVORI IN CORSO</b>
		Pag. 31 di 37

## 7 VALUTAZIONE “LAVORI IN CORSO”

In questo capitolo vengono analizzate le valutazioni che la società attribuisce ai “lavori in corso” alla data del 30/06/2013, nelle pagine da 75 a 78 dell’Atto di modifica della proposta di concordato preventivo del 27/05/2014.

I cosiddetti “lavori in corso” che sono considerati per la determinazione del valore complessivo alla data del 30 giugno 2013 sono 14 ma di fatto ne vengono analizzati solamente 7 in quanto i rimanenti sono già stati considerati di valore nullo nel piano concordatario. Sulla base di quanto indicato dal liquidatore nella proposta di concordato preventivo e sulla base dei documenti contabili e amministrativi messi a disposizione, è possibile fare le seguenti considerazioni.

### 7.1

#### Prog. n° 6

Il piano concordatario fa riferimento al S.I.L. del 30 giugno 2013 per un importo di € 318.572,00, svalutato del 10% perché lavori ancora in corso, e pertanto per un importo di € 286.715,00.

L’ultimo S.A.L. messo a disposizione dall’impresa (S.A.L. n.12) è relativo ai lavori eseguiti fino al 30/04/2013 e pertanto non è possibile fare alcuna valutazione di merito.

Il liquidatore ha inoltre specificato che in data 11 marzo 2014 è stata emessa la fattura n.11 relativa al S.A.L. 13 dell’importo di €2.750.004,00 e che tale fattura è stata incassata in data 27 marzo 2014.

### 7.2

#### Prog. n° 9

Il piano concordatario fa riferimento all’atto di consistenza del 14 novembre 2013 per un importo di €809.504,00. Lo stato di avanzamento datato 20/11/2013, susseguente all’Atto di consistenza riporta invece un valore residuo superiore pari a €1.669.714,56.

Dagli atti messi a disposizione non è possibile stabilire il motivo per cui il valore inserito nel piano concordatario sia inferiore.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE  LAVORI IN CORSO</b>
		Pag. 32 di 37

Il liquidatore ha inoltre specificato che in data 30/11/2013 è stata emessa la fattura n.250 di €.235.448,00 che è stata incassata in data 21/02/2014.

### 7.3

#### Prog n° 10

Il piano concordatario fa riferimento al S.A.L. valorizzato al 31 Luglio 2013 per un importo di € 86.255,00 .

Il S.A.L. n° 27 a tutto il 31/05/2013 riporta un importo netto di lavori pari a € 18.698.714,68

Il liquidatore ha inoltre specificato che in data 31 ottobre 2013 è stata emessa la fattura n.240 di €.86.398,00 e che tale fattura ad oggi non è stata pagata.

### 7.4

#### Prog. n° 11

Il piano concordatario fa riferimento al S.A.L. del 30 giugno 2013 per un importo di €.410.135,00.

Ad oggi l'impresa non ha messo a disposizione alcun documento contabile e pertanto non è possibile fare alcuna valutazione di merito.

Il liquidatore ha inoltre specificato che in data 03 marzo 2014 è stata emessa la fattura n.10 di €.408.085,00 e che tale fattura è stata incassata in data 01/04/2014.

### 7.5

#### Prog. n° 12

Il piano concordatario fa riferimento al S.I.L. del 30 giugno 2013 per un importo di €.384.336,00, svalutato del 10% perché trattasi di lavori in corso.

L'ultimo S.A.L. messo a disposizione dall'impresa (S.A.L. n.29) è relativo ai lavori eseguiti fino al 20/05/2013 per un importo complessivo di €.17.246.767,22.

Nel S.I.L. al 30/06/2013 viene riportato un importo progressivo netto pari a € 17.859.414,18 ed un importo per materiale a piè d'opera pari a €.195.009,31.

In base alla documentazione visionata, si ritiene che il valore residuo da attribuire alla commessa in oggetto sia pari all'importo iscritto nel S.I.L. ridotto, come previsto nel piano concordatario, del 10% e dunque pari a €.345.902,00.



<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE  LAVORI IN CORSO</b>
		Pag. 33 di 37

## 7.6 XXXXXXXXXX

### Prog n° 13

Il piano concordatario fa riferimento al S.I.L. del 30 giugno 2013 per un importo di €1.440.252,00.

Nella documentazione fornita dall'impresa in data 17-06-2014 Prot. 647/14/CG/pt è riportata la contabilità relativa al S.I.L. a tutto il 30-06-2014 per l'importo complessivo dei lavori eseguiti pari ad €12.974.244,28 dai quali sottraendo l'importo dell'ultimo S.A.L. (il n°6) di €1.533.992,43 a tutto il 30-03-2013 si ottiene l'importo riportato nel piano di concordato pari a €1.440.252,00. Tale valore viene ridotto prudenzialmente del 10 % in considerazione del fatto che i lavori sono ancora in corso. Si ottiene così l'importo di €1.296.226,80

Il liquidatore ha inoltre specificato che in data 31 ottobre 2013 è stata emessa la fattura n.234 di €1.751.187,00 e che tale fattura è stata incassata in data 07/03/2014.

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE  LAVORI IN CORSO</b>  Pag. 34 di 37

## 7.7

### Prog. n° 14

Nel piano concordatario è inserito un valore di € 25.876,00. Il Collaudo Tecnico Amministrativo redatto in data 18/12/2012 liquida all'impresa un importo residuo leggermente inferiore pari a € 21.829,79 che viene assunto come valore residuo della commessa in oggetto.

## 7.8 Conclusioni

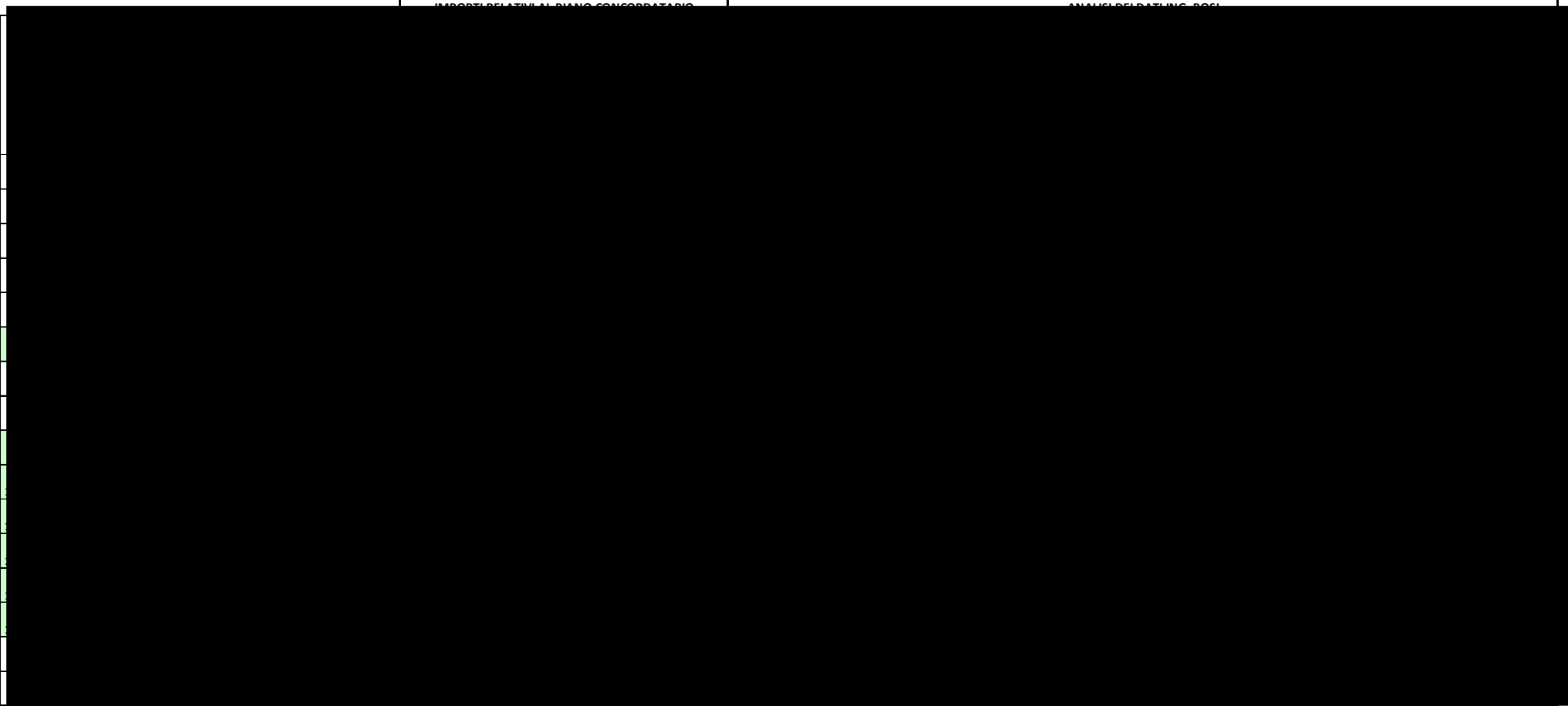
In base alla documentazione fornita dall'impresa è stato possibile esaminare la consistenza di 5 commesse sulle 7 che costituiscono i cosiddetti "lavori in corso".

Di tali commesse è stato verificato in primo luogo se i crediti vantati derivassero esclusivamente da S.A.L. o anche da S.I.L. ed in quest'ultimo caso, in accordo con quanto formulato dal liquidatore nel piano concordatario, è stata applicata una riduzione del 10 % al credito riconosciuto.

Il valore complessivo risultante è inferiore a quello indicato nel piano concordatario in quanto per due commesse non sono disponibili documenti che possano dimostrare il credito vantato.

Nella tabella seguente si riepilogano i valori riportati nel piano di concordato, gli importi dei S.A.L. e dei S.I.L. e le fatture emesse successivamente alla data del 30 Giugno 2013

<b>BOSI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P. – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO PREVENTIVO</b>	<b>VALUTAZIONE “LAVORI IN CORSO”</b>
		Pag. 35 di 37



<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>
	<b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>CONCLUSIONI</b>
		Pag. 36 di 37

## 8 CONCLUSIONI

Nell’ambito della procedura di concordato preventivo n. 82/13 CP - Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione, è stato affidato l’incarico di verificare la stima effettuata degli immobili, dei mezzi e delle rimanenze a magazzino dell’Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. - compresa la valutazione degli immobili detenuti dalle società interamente o parzialmente controllate dalla suddetta società - nonché la stima del probabile valore di riconoscimento delle riserve economiche iscritte dall’Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in ordine a lavori dalla stessa eseguita.

Nei capitoli precedenti sono state riassunte le conclusioni raggiunte in merito a ciascuno dei titoli principali, ovvero stima degli immobili, stima dei mezzi, stima delle rimanenze a magazzino, stima delle riserve e valutazione delle certificazioni SOA.

Le analisi di dettaglio di ciascuno di tali argomenti sono più dettagliatamente approfondite nelle specifiche relazioni, che si allegano alla presente, e propongono un intervallo di valori minimi e massimi di stima, ottenuti mediante considerazioni più o meno cautelative (rispettivamente “Ipotesi A” e “Ipotesi B”)

In conclusione, le stime effettuate portano ai risultati riassunti nella tabella seguente:

ARGOMENTO	STIMA ALLEGATA AL CONCORDATO	VALUTAZIONE ING. BOSI	
		IPOTESI A	IPOTESI B
FABBRICATI	€ 6.296.000,00	€ 4.585.000,00	€ 5.200.000,00
AREE EDIFICABILI	€ 10.290.000,00	€ 4.800.000,00	€ 6.730.000,00
MEZZI	€ 4.431.000,00	€ 3.786.100,00	€ 3.786.100,00
RIMANENZE A MAGAZZINO	€ 167.829,33	€ 167.829,33	€ 167.829,33
RISERVE	€ 61.230.711,38	€ 44.688.276,37	€ 44.688.276,37
CERTIFICAZIONI SOA		€ 40.635,00	€ 40.635,00
LAVORI IN CORSO	€ 3.404.639,00	€ 2.559.717,59	€ 2.559.717,59

Dott. Ing. Giovanni Bosi

<b>BOSI E ASSOCIATI</b> <b>STUDIO DI INGEGNERIA</b> Dott. Ing. Giovanni Bosi Dott. Ing. Donato Musci Dott. Ing. Davide Manenti	<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b>  <b>ASSISTENZA TECNICA AI COMMISSRI GIUDIZIALI NELLA  PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 82/13 C.P.  – IMPRESA CAVALLERI OTTAVIO S.P.A. IN CONCORDATO  PREVENTIVO</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>  <b>ELENCO ALLEGATI</b>  Pag. 37 di 37
--	--	--

## 9 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	Relazione di valutazione immobili
ALLEGATO 2	Relazione di valutazione mezzi
ALLEGATO 3	Relazione di valutazione riserve