

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI

R.G. Es. N. 2125 / 2023

Giudizio di esecuzione mobiliare promosso da

contro

G. E. dott. M. Calli

**Relazione di stima
del patrimonio della società**

1

alla data del 31 dicembre 2023

Stimatore: dott. F. Chessa

Contenuto:

- Elaborato peritale definitivo
- Allegati da 1) a 27)

Immobiliare Angi Tode Srl / Lumen Immobili Srl - R. G. N. 2125/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto **Filippo Chessa**, Dottore Commercialista, Revisore Legale e Consulente Tecnico presso il Tribunale Ordinario di Brescia, nato a Cantù (Co) il 29 ottobre 1960 e residente in Brescia, via Aldo Moro, 39, con studio professionale in Brescia via Aldo Moro, 35

tel. 030-24.27.256

cell. 335-69.26.562

indirizzo e-mail filippo.chessa@studiochessa.com

indirizzo PEC chessadott.filippo@legalmail.it

premessò

• che all'udienza del 06 dicembre 2023 l'Ill. mo sig. G. E. dott. M. Calli nominava il sottoscritto quale Stimatore nella procedura esecutiva fissando:

- udienza al 26 gennaio 2024 per la formulazione del quesito;
- termine al 19 gennaio 2024 per il deposito della dichiarazione di giuramento;

• che in data 09 gennaio 2024 il sottoscritto Stimatore depositava istanza portante:

- la dichiarazione di accettazione dell'incarico;
- la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09 febbraio 2024 alle ore 15.00 in presenza presso il proprio studio in Brescia;
- l'individuazione dei seguenti termini per lo svolgimento delle operazioni peritali:

- termine al sottoscritto Stimatore sino al 08 luglio 2024 per trasmettere alle Parti e ai rispettivi CTP la bozza dell'elaborato peritale;
- termine alle Parti e ai rispettivi CTP sino al 23 luglio 2024 per formulare eventuali osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale;
- ulteriore termine al sottoscritto Stimatore sino al 31 luglio 2024 per il deposito dell'elaborato peritale definitivo integrato con le eventuali osservazioni delle Parti e/o rispettivi CTP;

• che in data 26 gennaio 2024 nel verbale di trattazione l'Ill. mo sig. G. E. dott. M. Calli incaricava il sottoscritto Stimatore di "*procedere alla stima della quota della società Gebar Srl appartenente all'esecutato Lumen Immobili Srl avendo altresì cura di verificare se lo Statuto contenga eventuali clausole di prelazione o di gradimento*";

• che in data 09 febbraio 2024 la sessione peritale fissata per l'inizio delle operazioni peritali andava deserta per il mancato intervento delle Parti e/o dei propri difensori e/o dei propri CTP;

• che in data 12 febbraio 2024 il sottoscritto Stimatore comunicava mediante posta elettronica certificata alla società Gebar Srl, in persona dell'Amministratore Unico nonché ai difensori delle Parti, la richiesta della documentazione contabile, fiscale e contrattuale necessaria

2



ria per soddisfare il quesito formulato dall'III. mo sig. G. E. dott. M. Calli (**Allegato 1**) con invito a trasmettere detta documentazione nei 30 giorni successivi;

- che in data 22 febbraio 2024 la società _____ nominava il proprio CTP nella persona del _____
- che in data 01 luglio 2024 il sottoscritto Stimatore comunicava mediante posta elettronica certificata alla società Gebar Srl, in persona dell'Amministratore Unico nonché ai difensori delle Parti, la richiesta della documentazione contabile, fiscale e contrattuale non trasmessa con la precedente richiesta del 12 febbraio 2024 (**Allegato 2**) con invito a trasmettere detta documentazione nei 10 giorni successivi;
- che in data 03 luglio 2024 il sottoscritto Stimatore depositava istanza affinché l'III. Mo sig. G. E. dott. M. Calli:

a) prorogasse il termine per il deposito dell'elaborato peritale definitivo sino al giorno 23 settembre 2024;

b) riformulasse i termini come segue:

- termine al sottoscritto Stimatore sino al 05 settembre 2024 per trasmettere la bozza dell'elaborato alle Parti costituite e ai rispettivi CTP;
- termine alle Parti e ai rispettivi CTP sino al 20 settembre 2024 per formulare eventuali osservazioni;
- ulteriore termine al sottoscritto Stimatore sino al 23 settembre 2024 per il deposito dell'elaborato peritale definitivo;

- che in data 04 luglio 2024 l'III. mo sig. G. E. dott. M. Calli autorizzava la proroga richiesta e la riformulazione dei termini;
- che in data 05 settembre 2024 il sottoscritto Stimatore trasmetteva mediante posta elettronica certificata ai difensori delle Parti e al nominato CTP, la bozza dell'elaborato peritale unitamente ai relativi Allegati da 1) ad 27) al fine di rilevare eventuali osservazioni nei 15 giorni successivi e cioè entro il giorno 20 settembre 2024;
- che il termine per il deposito dell'elaborato peritale definitivo è fissato al giorno 23 settembre 2024;
- che l'udienza per esame dell'elaborato definitivo è chiamata per il giorno 25 settembre 2024;

tutto ciò premesso

il sottoscritto Stimatore

presenta la propria relazione.

---oOo---



Documentazione esaminata

Al fine di soddisfare il quesito sottoposto dall'III. mo sig. G. E. dott. M. Calli, è stata esaminata la seguente documentazione:

1. Situazione contabile analitica al 31 dicembre 2023 sottoscritta dall'Organo amministrativo ⁽¹⁾;
2. Situazione contabile analitica al 31 dicembre 2022 sottoscritta dall'Organo amministrativo;
3. Situazione contabile analitica al 31 dicembre 2021 sottoscritta dall'Organo amministrativo;
4. Situazione contabile analitica al 31 dicembre 2020 sottoscritta dall'Organo amministrativo;
5. Bilancio di esercizio ex art. 2435 bis Codice Civile al 31 dicembre 2023;
6. Bilancio di esercizio ex art. 2435 bis Codice Civile al 31 dicembre 2022;
7. Bilancio di esercizio ex art. 2435 bis Codice Civile al 31 dicembre 2021;
8. Bilancio di esercizio ex art. 2435 bis Codice Civile al 31 dicembre 2020;
9. Bilancio di esercizio ex art. 2435 bis Codice Civile al 31 dicembre 2019;
10. Libro dei beni ammortizzabili aggiornato al 31 dicembre 2023;
11. Partitari contabili relativi agli esercizi:
 - a. 01 gennaio – 31 dicembre 2023;
 - b. 01 gennaio – 31 dicembre 2022;
 - c. 01 gennaio – 31 dicembre 2021;
 - d. 01 gennaio – 31 dicembre 2020;
 - e. 01 gennaio – 31 dicembre 2019;
12. Fatture emesse negli esercizi 2019 2020 2021 2022 2023;
13. Estratti conto Cassa Rurale con la liquidazione delle competenze esercizio 2023;
14. Libro degli inventari per esercizi:
 - a. 01 gennaio – 31 dicembre 2022;
 - b. 01 gennaio – 31 dicembre 2021;
 - c. 01 gennaio – 31 dicembre 2020;
 - d. 01 gennaio – 31 dicembre 2019;
15. Contratto di locazione ad uso diverso da abitazione sottoscritto in data 01 settembre 2007;
16. Estratto Libro Assemblee dei Soci con verbali dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2023;
17. Dichiarazione sottoscritta dal Consulente del lavoro attestante la composizione del personale dipendente e il TFR maturato alla data del 31 dicembre 2023;
18. Istanza di rottamazione del 23 marzo 2023;
19. Istanza di rateizzazione del 09 febbraio 2024;

4

⁽¹⁾ Per contro, non risulta trasmesso il Conto Economico relativo alla Situazione contabile al 31 dicembre 2023



20. Bozza dichiarazione modello Redditi SC 2024;
21. Dichiarazione modello Redditi SC 2023 e relativa ricevuta di invio telematico;
22. Dichiarazione modello Redditi SC 2022 e relativa ricevuta di invio telematico;
23. Dichiarazione modello Redditi SC 2021 e relativa ricevuta di invio telematico;
24. Dichiarazione modello Redditi SC 2020 e relativa ricevuta di invio telematico;
25. Dichiarazione modello Redditi SC 2019 e relativa ricevuta di invio telematico;
26. Bozza dichiarazione modello Irap 2024;
27. Dichiarazione modello Irap 2023 e relativa ricevuta di invio telematico;
28. Dichiarazione modello Irap 2022 e relativa ricevuta di invio telematico;
29. Dichiarazione modello Irap 2021 e relativa ricevuta di invio telematico;
30. Dichiarazione modello Irap 2020 e relativa ricevuta di invio telematico;
31. Dichiarazione modello Irap 2019 e relativa ricevuta di invio telematico;
32. Dichiarazione Iva 2024 – Periodo di imposta 2023 e relativa ricevuta di invio telematico;
33. Dichiarazione Iva 2023 – Periodo di imposta 2022 e relativa ricevuta di invio telematico;
34. Dichiarazione Iva 2018 - Periodo di imposta 2021 e relativa ricevuta di invio telematico;
35. Dichiarazione Iva 2019 - Periodo di imposta 2020 e relativa ricevuta di invio telematico;
36. Dichiarazione Iva 2020 - Periodo di imposta 2019 e relativa ricevuta di invio telematico;
37. Certificati di proprietà di n. 05 automezzi di proprietà sociale.

5

---oOo---

Per contro, non risulta trasmessa la seguente documentazione relativa:

- alla situazione contabile analitica al 31 dicembre 2019 sottoscritta dall'Organo amministrativo ^(?);
- alle rimanenze al 31 dicembre 2023 distinte per categorie omogenee;
- ai contratti di finanziamento soci;
- alle posizioni debitorie nei confronti di:
 - NBG Srl;
 - Banco BPM spa già Credito Bergamasco Spa;
 - Banca Popolare di Sondrio.

---oOo---

Cenni storici e assetti societari

La società Gebar Srl è stata costituita in data 24 settembre 1993 ed iscritta al Registro delle Imprese di Brescia in data 15 novembre 1993.

L'art. 2 (**Allegato 3**) dello statuto sociale prevede l'attività di:

^(?) Risulta, infatti, prodotta la situazione patrimoniale relativa ad un soggetto terzo estraneo al presente giudizio.



- produzione e somministrazione al dettaglio e all'ingrosso di alimenti e bevande nonché attività collaterali e complementari alle suddette;
- produzione e commercio all'ingrosso ed al dettaglio di gelati, sorbetti ed affini e pasticceria in genere;
- adeguamento estetico dell'aspetto a determinati canoni di moda e costume;
- vendita al dettaglio di prodotti di bellezza e articoli per la cura della persona;
- attività alberghiera.

In concreto, la società esercita la propria attività nel settore della produzione di prodotti di gelateria e pasticceria (Codice Atecori 10.52.00).

Dalla visura rilasciata dal Registro delle Imprese di Brescia si rileva che, alla data del 31 dicembre 2023, il capitale sociale risulta suddiviso tra i seguenti soci:

Socio	Quota percentuale	Quota nominale
Casella Umberto	5,00%	1.750,00
Lume Immobili Srl ⁽³⁾	95,00%	33.250,00
Totale	100,00%	35.000,00

---oOo---

Ai sensi dell'art. 7 del vigente statuto sociale (**Allegato 4**), le quote sociali risultano liberamente trasferibili per atto tra vivi salvo il diritto di prelazione in capo ai soci mentre non è prevista alcuna clausola di gradimento in capo ai soci e/o agli amministratori.

---oOo---

L'amministrazione è affidata, a tempo indeterminato, ad un Amministratore Unico nella persona del sig. Casella Umberto cui risultano attribuiti tutti poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

---oOo---

Premesse metodologiche

La presente relazione di stima si pone la finalità di determinare, sulla base della documentazione acquisita dal sottoscritto Stimatore, il valore dell'intero patrimonio sociale della società Gebar Srl (terzo pignorato) con sede in Agnosine (Bs), via G. Marconi, 22 codice fiscale, posizione Iva e iscrizione al Registro Imprese di Brescia al n. 01742670985, Repertorio Economico Amministrativo di Brescia n. 347345 individuando, conseguentemente, il valore della quota di partecipazione pignorata per nominali euro 33.250,00 di cui risulta titolare, nella misura del 95,00%, la società Lumen Immobili Srl (debitore esecutato), codice fiscale 02459270985.

⁽³⁾ Dalla visura si rileva l'iscrizione in data 30 agosto 2023 con protocollo n. 114837 del pignoramento da parte del creditore procedente Angi Tode Srl sull'intera quota di proprietà del debitore esecutato.



---oOo---

Metodo di valutazione adottato

Le specifiche finalità per le quali viene redatta la presente valutazione hanno indotto il sottoscritto Stimatore ad individuare il valore del capitale economico della società Gebar Srl utilizzando, quale strumento di accertamento, il metodo misto patrimoniale/reddituale con stima autonoma del valore di avviamento (altresì noto come metodo UEC) determinando il valore dell'azienda (**W**) quale sommatoria:

- del valore del patrimonio netto rettificato (**K**)

$$\text{del valore autonomamente attribuito all'avviamento (A)} = (R - i'' K) \times a_n^{i''} \quad (\text{S})$$

e cioè: **(W) = (K) + (A) (*)**.

---oOo---

Il patrimonio netto rettificato (K)

In riferimento alla individuazione del valore del patrimonio netto rettificato (**K**), il metodo in oggetto assume, come punto di partenza, il patrimonio netto contabile (**C**) comprensivo dell'utile (ovvero della perdita) di periodo quale risulta da una Situazione Patrimoniale contabile aggiornata alla data convenzionale di riferimento che, nella fattispecie, è rappresentata dalla data del 31 dicembre 2023 (**Allegato 5**).

7

Si procede, quindi, alla:

- individuazione e revisione degli elementi che compongono l'Attivo;
- individuazione e revisione degli elementi che compongono il Passivo;
- espressione in termini di valori correnti, degli elementi attivi non monetari, quali le immobilizzazioni tecniche;
- evidenziazione di eventuali plusvalenze e/o minusvalenze rilevate in sede di valutazione;
- quantificazione degli eventuali oneri fiscali potenziali.

In estrema sintesi, il procedimento logico per determinare il patrimonio netto rettificato (**K**) risulta il seguente:

Patrimonio netto contabile (C)
+
Plusvalenze teoriche implicite (P)
(-)
Minusvalenze teoriche implicite (M)

(*) Il metodo in oggetto è considerato una "soluzione soddisfacente nella ricerca dell'equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità (proprie della componente patrimoniale) e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento delle attese dei flussi reddituali e dei relativi rischi". Nuovo trattato sulle valutazioni, L. Guatri M. Bini, Edizioni Egea, Dicembre 2008



(-/+)
Sopravvenienze passive/attive latenti (S)
(-)
Oneri fiscali potenziali (t)
=
Patrimonio netto rettificato (K)

---oOo---

A tal fine il sottoscritto Stimatore ha indirizzato la propria indagine sulla classe di valore più significative rispetto al valore totale dell'Attivo espresso nella Situazione patrimoniale alla data del 31 dicembre 2023 e cioè:

- Immobilizzazioni immateriali nette;
- Immobilizzazioni materiali nette;
- Attivo Circolante;
- Disponibilità;
- Trattamento di Fine Rapporto (TFR);
- Debiti.

In particolare, il sottoscritto Stimatore ha concentrato l'attenzione sulle classi di valore più significative per valori assoluti ovvero peculiari nell'economia dell'indagine.

8

---oOo---

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali nette

La voce in oggetto è iscritta nella Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023, al netto degli ammortamenti, per complessivi euro 383.557,26 e risulta composta dalle seguenti classi di valore:

Classe	Costo storico	Fondo amm. to	Costo residuo
Manutenzioni e Riparazioni	234.480,57	(65.335,68)	169.144,89
Spese di pubblicità	59.692,94	(53.913,92)	5.779,02
Altri Oneri pluriennali	277.669,72	(69.036,37)	208.633,35
Immobilizzazioni immateriali nette	571.843,23	(188.285,97)	383.557,26

---oOo---

* Manutenzioni e Riparazioni

Si riferiscono a spese per opere edili e idrauliche sostenute negli anni 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013 sull'immobile condotto in locazione utilizzato per l'attività sociale.

Secondo il Principio contabile OIC n. 24 l'ammortamento dei costi per migliorie dei beni di terzi



si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore. Atteso, pertanto, che il contratto di locazione ad uso diverso da abitazione è stato perfezionato in data 01 settembre 2007 con scadenza al 31 agosto 2013 e con rinnovo tacito per ulteriori 6, il processo di ammortamento della classe in oggetto si doveva distribuire in un orizzonte temporale di 12 anni all'aliquota del 8,33%.

Dall'esame del Libro dei Beni ammortizzabili il sottoscritto Stimatore ha, invece, rilevato che l'ammortamento della classe in oggetto, pur adottando l'aliquota dello 8,33%, è stato effettuato in modo discrezionale:

- senza essere effettuato in modo sistematico, anno per anno;
- privilegiando solo alcune poste componenti la classe in oggetto a danno di altre.

Atteso che alla data di riferimento del presente elaborato (31 dicembre 2023) il processo di ammortamento deve ritenersi esaurito e che l'ammontare complessivo degli ammortamenti civilistici non imputati ammonta a complessivi euro 164.991,56, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno attribuire alla classe in oggetto un valore pari a euro 4.153,34.

La riconciliazione tra gli ammortamenti iscritti nel Libro dei Beni ammortizzabili e gli ammortamenti non imputati è riepilogata nell'**Allegato 6**).

9

Conseguentemente, il valore delle Manutenzioni e Riparazioni, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 4.153,34**.

---oOo---

* Spese di pubblicità

Si riferiscono alle spese per la realizzazione di veicoli promozionali e pubblicitari propedeutici all'attività sociale sostenute negli anni 2007, 2008 2010 e 2012.

Secondo il Principio contabile OIC n. 24 dette spese ed oneri non possono concorrere al risultato di esercizio mediante il processo di ammortamento bensì devono concorrere mediante diretta imputazione al Conto Economico di competenza.

Dall'esame del Libro dei Beni ammortizzabili il sottoscritto Stimatore ha, invece, rilevato che le Spese di pubblicità sono state ammortizzate adottando l'aliquota del 20,00%, peraltro, in modo discrezionale senza il concorso sistematico, anno per anno.

Atteso che alla data di riferimento del presente elaborato (31 dicembre 2023) il processo di ammortamento deve ritenersi esaurito e che l'ammontare complessivo degli ammortamenti civilistici non imputati ammonta a complessivi euro 5.779,02, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno attribuire alla classe in oggetto un valore pari a euro 0,00.

La riconciliazione tra gli ammortamenti iscritti nel Libro dei Beni ammortizzabili e gli ammortamenti non imputati è riepilogata nell'**Allegato 7**).

Immobiliare Angi Tode Srl / Lumen Immobili Srl - R. G. N. 2125/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Conseguentemente, il valore delle Spese di pubblicità, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 0,00**.

---oOo---

* Altri Oneri pluriennali

Si riferiscono:

- a spese per opere edili sostenute nel 2007 sull'immobile condotto in locazione e utilizzato per l'attività sociale;
- a provvigioni di competenza dell'esercizio 2007;
- a spese di manutenzione sostenute nell'anno 2007 2008 e 2009;
- a spese varie documentate nell'anno 2007;
- a spese per la gestione degli automezzi per l'anno 2008;
- a rimborsi spese per l'anno 2008 e 2009;
- a capitalizzazioni delle spese per omaggi e regalie per l'anno 2011.

Attesa la natura non pluriennale di dette spese, il concorso al risultato di esercizio doveva essere effettuato mediante imputazione diretta al Conto Economico.

Dall'esame del Libro dei Beni ammortizzabili il sottoscritto Stimatore ha, invece, rilevato che gli Altri oneri pluriennali sono stati capitalizzati e poi ammortizzati adottando l'aliquota del 20,00%, peraltro, in modo discrezionale senza il concorso sistematico, anno per anno.

Atteso che alla data di riferimento del presente elaborato (31 dicembre 2023) il processo di ammortamento deve ritenersi esaurito e che l'ammontare complessivo degli ammortamenti civilistici non imputati ammonta a complessivi euro 208.633,35, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno attribuire alla classe in oggetto un valore pari a euro 0,00.

La riconciliazione tra gli ammortamenti iscritti nel Libro dei Beni ammortizzabili e gli ammortamenti non imputati è riepilogata nell'**Allegato 8**).

Conseguentemente, il valore degli Altri oneri pluriennali, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 0,00**.

---oOo---

Immobilizzazioni materiali nette

La voce in oggetto è iscritta nella Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023, al netto degli ammortamenti, per complessivi euro 607.959,33 e risulta composta dalle seguenti classi di valore:

Classe	Costo storico	Fondo amm. to	Costo residuo
Costruzioni leggere	16.650,00	(4.994,17)	11.655,83
Macchinari e Impianti	465.352,68	(143.459,35)	321.893,33



Attrezzature industriali e comm.	286.526,46	(130.932,04)	155.594,42
Mobili e Macchine ordinarie ufficio	71.286,42	(29.397,69)	41.888,73
Mobili e Macchine ufficio	4.403,11	(2.179,63)	2.223,48
Autocarri	151.466,18	(76.762,64)	74.703,54
Immobilizzazioni materiali nette	995.684,85	(387.725,52)	607.959,33

---oOo---

Dall'esame del Libro dei Beni ammortizzabili il sottoscritto Stimatore ha accertato che gli investimenti in oggetto risultano, salvo alcune eccezioni minime in termini di valori assoluti ⁽⁵⁾, oltremodo datati essendo stati effettuati nei seguenti periodi:

- Costruzioni leggere, 2009;
- Macchinari e Impianti, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2019 e 2023;
- Attrezzature industriali e commerciali, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2018;
- Mobili e Macchine ordinarie ufficio, 2007, 2008, 2010, 2011, 2012, 2013, 2020 e 2021;
- Mobili e Macchine ufficio, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2018 e 2019;
- Autocarri, 2006, 2010, 2011 e 2012.

11

Peraltro, nel periodo compreso tra il 2007 e il 2023, l'ammortamento delle classi in oggetto è stato effettuato in modo discrezionale:

- mediante l'adozione dei parametri fiscali individuati dal D. M. 31 dicembre 1988;
- senza essere effettuato in modo sistematico, anno per anno;
- privilegiando solo alcune poste componenti la classe in oggetto a danno di altre.

Atteso che alla data di riferimento del presente elaborato (31 dicembre 2023) il processo di ammortamento deve ritenersi, salvo alcune eccezioni minime in termini di valori assoluti, esaurito e che l'ammontare complessivo degli ammortamenti civilistici non imputati ammonta ai seguenti importi:

- Costruzioni leggere per euro 11.655,83;
- Macchinari e Impianti per euro 320.758,01;
- Attrezzature industriali e commerciali per euro 155.594,41;
- Mobili e Macchine ordinarie ufficio per euro 40.801,98;
- Mobili e Macchine ufficio per euro 2.223,48;
- Autocarri per euro 74.703,54;

⁽⁵⁾ Fanno eccezione gli acquisti di Macchinari e Impianti effettuati nel 2019 per euro 1.300,00 e nel 2023 per euro 953,30.



il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno attribuire alla classe in oggetto un valore pari a euro 2.222,12.

La riconciliazione tra gli ammortamenti iscritti nel Libro dei Beni ammortizzabili e gli ammortamenti non imputati è riepilogata nell'**Allegato 9), 10), 11), 12), 13) e 14)**.

Conseguentemente, il valore delle Immobilizzazioni materiali, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **2.222,12**.

---oOo---

Attivo circolante

* Rimanenze

La voce in oggetto è iscritta nella Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023 per complessivi euro 132.890,00.

Il valore delle Rimanenze, attesa l'attività esercitata, risulta caratterizzato da elevata mobilità e, pertanto, non valutabile autonomamente dal sottoscritto Stimatore, a causa delle continue movimentazioni cui sono fisiologicamente sottoposte le classi merceologiche che compongono la classe medesima.

Pertanto, in data 12 febbraio 2024 e in data 01 luglio 2024, il sottoscritto Stimatore ha richiesto all'organo amministrativo mediante posta elettronica certificata, il dettaglio delle rimanenze di magazzino alla data del 31 dicembre 2023, distinto per categorie omogenee di prodotti.

La richiesta del sottoscritto Stimatore è rimasta disattesa.

Il sottoscritto Stimatore, in applicazione del principio di prudenza, ha, quindi, ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore delle Rimanenze, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 132.890,00**.

---oOo---

* Crediti verso Clienti

La voce in oggetto è iscritta nella Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023 per complessivi euro 66.559,50 ed esprime il credito della società per somme non ancora incassate dai clienti.

Peraltro, dall'esame dei partitari contabili relativi agli esercizi 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 si rileva:

- in riferimento al cliente una incidenza crescente degli insoluti nel 2022 e 2023;
- in riferimento al cliente un credito per euro 9.272,36 risalente ad epoca precedente il 2019 e mai onorato nonostante la società, per i crediti successivamente maturati, abbia concesso dal 2021 anche un piano di rientro da euro 400,00 mensili;
- in riferimento al cliente un credito per euro 9.123,43 risalente ad epoca precedente il 2019 e mai onorato.

Immobiliare Angi Tode Srl / Lumen Immobili Srl - R. G. N. 2125/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Peraltro, dall'esame dei partitari contabili, non risulta effettuato, nemmeno per mere finalità fiscali, alcun accantonamento al Fondo svalutazione crediti.

Conseguentemente, il sottoscritto Stimatore ha provveduto a:

- a svalutare il credito verso il cliente nella misura del 50% per euro 8.131,20;
- a svalutare il credito verso il cliente nella misura del 50% per euro 4.636,18;
- a svalutare il credito verso il cliente nella misura del 100% per euro 9.123,43.

Il sottoscritto Stimatore ha, altresì, provveduto prudenzialmente ad effettuare un accantonamento al Fondo svalutazione crediti nella misura de 5% per euro 2.233,43 sui residui crediti verso clienti.

Lo sviluppo e la svalutazione dei Crediti v/Clienti sono riepilogati nell'**Allegato 15**).

Conseguentemente, il valore dei Crediti verso Clienti, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **42.435,26**.

---oOo---

* Altri crediti

La voce in oggetto, in riferimento alle classi più significative in valore assoluto, si riferisce alle seguenti categorie:

Crediti per imposte anticipate	11.734,19	13
Altri crediti v/Fornitori	12.570,05	
Depositi cauzionali	4.365,28	
Socio	38.028,37	
Socio	23.700,00	
Debiti v/Fornitori	46.615,56	
Totale Altri Crediti	137.013,45	

---oOo---

Il conto "Crediti per imposte anticipate" per euro 11.734,19 si riferisce al carico fiscale Ires che si genera quando determinati costi, in deroga ai principi civilistici, debbono essere attribuiti a periodi di imposta diversi rispetto a quelli ritenuti di competenza dal punto di vista economico. Questa diversa valutazione dei costi da parte della normativa fiscale comporta un temporaneo disallineamento tra il risultato civilistico e il reddito imponibile, con la conseguente esigibilità "anticipata" delle imposte dovute. A fronte del suddetto "disallineamento temporaneo" si hanno, pertanto, delle imposte anticipate quando alcuni costi di competenza saranno fiscalmente deducibili in esercizi futuri.

Le attività derivanti dalle imposte anticipate devono, tuttavia, essere rilevate a condizione che vi sia la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile di ammontare almeno pari



alle differenze che andranno ad annullare negli esercizi in cui si riverseranno tali differenze deducibili. In assenza di tali condizioni, in applicazione del principio di prudenza, dette imposte non devono essere rilevate.

Dall'esame delle dichiarazioni Modello Redditi SC, il sottoscritto Stimatore ha accertato che nei periodi di imposta 2019 – 2023 non si rilevano redditi imponibili ovvero si rilevano redditi obiettivamente contenuti da non consentire il naturale riassorbimento delle imposte anticipate precedentemente iscritte.

Il sottoscritto Stimatore, in applicazione del principio di prudenza, ha, quindi, ritenuto opportuno non confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore dei "Crediti per imposte anticipate", alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 0,00**.

---oOo---

* Altri crediti v/Fornitori

Il conto "Altri crediti v/Fornitori" per euro 12.570,05 accoglie presumibilmente crediti riconducibili ad acconti corrisposti a specifici fornitori.

Tuttavia, dall'esame dei partitari contabili dal 2019 al 2023, si rileva, in particolare, che la parte significativa di detto credito per euro 12.000,00:

- risulta oltre modo risalente nel tempo (in epoca anteriore al 2019);
- non riconducibile ad alcun fornitore specifico.

Il sottoscritto Stimatore, in applicazione del principio di prudenza, ha, quindi, ritenuto opportuno svalutare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore dei "Altri crediti v/Fornitori", alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 570,05**.

---oOo---

* Depositi cauzionali

Il conto "Depositi cauzionali" per euro 4.365,28 accoglie presumibilmente crediti riconducibili a somme versate quale garanzia per specifiche prestazioni ricevute e da ricevere.

Tuttavia, dall'esame dei partitari contabili dal 2019 al 2023, si rileva, in particolare, che detto credito:

- risulta oltre modo risalente nel tempo (in epoca anteriore al 2019);
- non riconducibile ad alcun fornitore specifico.

Si aggiunga, peraltro, che il contratto di locazione perfezionato in data 01 settembre 2007 dalla società quale conduttore non prevede il versamento di alcuna somma a titolo di depositi cauzionale.

14



Il sottoscritto Stimatore, in applicazione del principio di prudenza, ha, quindi, ritenuto opportuno svalutare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore dei “Depositi cauzionali”, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 0,00**.

---oOo---

* Socio

Il conto _____ per euro 38.028,37 accoglie i crediti vantati dalla società per somme erogate a beneficio del socio.

In punto, occorre rammentare che, nell’ambito delle società di capitali, il socio può essere destinatario di somme di denaro solo laddove la società provveda a rimborsare posizioni debitorie riconducibili a precedenti finanziamenti non gravati da vincoli di postergazione ovvero in occasione della erogazione di dividendi.

Peraltro, dall’esame dei partitari contabili nonché dall’esame del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 il sottoscritto Stimatore ha accertato che la società non risulta debitrice nei confronti del socio

Trattandosi, tuttavia, di un credito certo ed esigibile vantato dalla società nei confronti del socio, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

15

Conseguentemente, il valore del conto _____ alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 38.028,37**.

---oOo---

* Socio

Il conto _____ per euro 23.700,00 accoglie i crediti vantati dalla società per somme erogate a beneficio del socio.

In punto, valgono le medesime osservazioni formulate con riferimento al conto _____ e, pertanto, trattandosi di un credito certo ed esigibile vantato dalla società nei confronti del socio, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto _____ alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 23.700,00**.

---oOo---

* Debiti v/Fornitori

Il conto “Debiti v/Fornitori” per euro 46.615,56 accoglie presumibilmente crediti vantati dalla società nei confronti di fornitori di beni e/o servizi a motivo:

- di pagamenti effettuati in attesa di ricevere la relativa fattura;

Immobiliare Angi Tode Srl / Lumen Immobili Srl - R. G. N. 2125/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- di pagamenti effettuati in misura eccedente la fattura già ricevuta.

Tuttavia, dall'esame dei partitari contabili 2019 – 2023 non è dato rilevare alcun movimento contabile riconducibile al conto in oggetto rubricato genericamente al n. 40.00.000.

Pertanto, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno non confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto “Debiti v/Fornitori”, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 0,00**

---oOo---


 ASTE
GIUDIZIARIE®

Disponibilità

* Denaro in cassa

Il conto “Denaro in cassa” per euro 3.193,94 accoglie la provvista di denaro contante disponibile presso le casse sociali.

Tuttavia, il sottoscritto Stimatore non ha potuto accertare la consistenza fisica della reale giacenza di cassa esistente alla data di riferimento.

Pertanto, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno non confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto “Denaro in cassa”, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 0,00**

16

---oOo---


 ASTE
GIUDIZIARIE®

* Cassa Rurale

Il conto “Cassa Rurale” è iscritto nella Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023 per complessivi euro 9.641,38 ed esprime il saldo del conto corrente n. 33008925 intrattenuto presso la Cassa Rurale Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella, filiale di Agnosine (Bs).

Il sottoscritto Stimatore ha provveduto a riconciliare i saldi rilevabili dagli estratti di conto corrente con i saldi contabili alla data del 31 dicembre 2023 rilevando la coincidenza degli importi ivi indicati.

Conseguentemente, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto “Cassa Rurale”, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 9.641,38**.

---oOo---


 ASTE
GIUDIZIARIE®

Debiti

* Debiti P/TFR

La voce in oggetto è iscritta nella Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023 per euro 36.820,23. Detto importo coincide con l'ammontare del TFR comunicato dal consulente del la-

Immobiliare Angi Tode Srl / Lumen Immobili Srl - R. G. N. 2125/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



voro.

Conseguentemente, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto "Debiti P/TFR", alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 36.820,23**.

---oOo---

* Banco BPM a sofferenza

Il conto "Banco BPM a sofferenza" per euro 28.406,14 si riferisce all'indebitamento maturato alla data del 17 agosto 2017 con riferimento al conto corrente n. 1250 intrattenuto presso il Credito Bergamasco Spa ora Banco BPM Spa, filiale di Lumezzane (Bs).

In data 01 luglio 2024 il sottoscritto Stimatore ha richiesto all'organo amministrativo mediante posta elettronica la documentazione contrattuale relativa alla posizione debitoria in sofferenza nei confronti del Banco BPM Spa.

La documentazione richiesta (ad eccezione del solo estratto conto al 17 agosto 2017) non è stata trasmessa.

Pertanto, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

17

Conseguentemente, il valore del conto "Banco BPM a sofferenza", alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 28.406,14**.

---oOo---

* Banca Popolare di Sondrio a sofferenza

Il conto "Banca Popolare di Sondrio a sofferenza" per euro 255.577,66 si riferisce all'indebitamento maturato alla data del 13 ottobre 2017 con riferimento al conto corrente n. 2158X00 intrattenuto presso la Banca Popolare di Sondrio, filiale di Lumezzane (Bs).

In data 01 luglio 2024 il sottoscritto Stimatore ha richiesto all'organo amministrativo mediante posta elettronica la documentazione contrattuale relativa alla posizione debitoria in sofferenza nei confronti della Banca Popolare di Sondrio.

La documentazione richiesta (ad eccezione del solo estratto conto al 13 ottobre 2017) non è stata trasmessa.

Pertanto, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto "Banca Popolare di Sondrio sofferenza", alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 255.577,66**.

---oOo---

* Fatture da ricevere

Immobiliare Angi Tode Srl / Lumen Immobili Srl - R. G. N. 2125/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il conto "Fatture da ricevere" per euro 32.699,64 si riferisce a costi ed oneri relativi a prestazioni di servizi e/o all'acquisto di beni perfezionati alla data convenzionale di chiusura dell'esercizio sociale ma il cui documento fiscale risulta prevenuto in epoca successiva.

Dall'esame dei partitari contabili 2019 – 2023 si rilevano stanziamenti eccedenti non assorbiti da costi e oneri di competenza dell'esercizio di riferimento per complessivi euro 30.457,11 come si rileva dal prospetto di sintesi (**Allegato 16**).

Pertanto, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno non confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto "Fatture da ricevere", alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 2.242,53**,

---oOo---

* Debiti verso creditori istituzionali

Dall'esame del bilancio al 31 dicembre 2023 nonché della documentazione prodotta, si rilevano le seguenti posizioni debitorie nei confronti di creditori istituzionali (Agenzia delle Entrate, Inps e Inail):

Debiti Iva Agenzia Riscossione	41.032,25	
Debiti Irpef Agenzia Riscossione	164.830,63	18
Debiti Inps Agenzia Riscossione	156.864,17	
Debiti Inali Agenzia Riscossione	6.341,71	
Equitalia istanza 92242 Inps	21.343,97	
Equitalia 322 2015 115058 Inps	41.338,82	
Equitalia 322 2015 202022 Inps	11.698,68	
Equitalia 322 2015 619512 Inps	7.376,41	
Equitalia 322 2015 904401 Inps	27.105,21	
Totale Debiti v/creditori istituzionali	477.931,85	

Dall'esame dei partitari contabili non risulta obiettivamente possibile ricostruire analiticamente le movimentazioni intervenute nelle singole posizioni debitorie.

Per contro, dall'esame della documentazione trasmessa, il sottoscritto Stimatore ha accertato che la società risulta destinataria di n. 62 cartelle di pagamento per complessivi euro 507.254,05 (**Allegato 17**).

Si segnala che, in riferimento a n. 47 cartelle di pagamento per carichi relativi al periodo 2015 - 2021:

- in data 23 marzo 2023 la società ha presentato istanza di definizione agevolata (c.d. rottamazione quater) dei carichi affidati all'Agenzia delle Entrate – Riscossione (**Allegato 18**);



- in data 25 luglio 2023 l'Agenzia delle Entrate – Riscossione ha accolto l'istanza di definizione presentata dalla società individuando in euro 269.595,70 le somme dovute in linea capitale oltre a euro 9.287,91 a titolo di interessi di dilazione e, quindi, per complessivi euro 278.883,61 (**Allegato 19**) da corrispondere con decorrenza dal 31 ottobre 2023 in:
 - n. 02 rate mensili da +/- euro 27.888,00;
 - n. 16 rate trimestrali da +/- euro 13.944,00.

Per contro, in riferimento a n. 10 cartelle di pagamento (diverse da quelle ut supra evidenziate che hanno formato oggetto di rottamazione) per carichi relativi al periodo 2022 - 2024:

- in data 09 febbraio 2024 la società ha presentato istanza di rateizzazione dei carichi affidati dai creditori istituzionali all'Agenzia delle Entrate – Riscossione (**Allegato 20**) diversi da quelli che hanno formato oggetto di rottamazione;
- in data 09 febbraio 2024 l'Agenzia delle Entrate – Riscossione ha accolto l'istanza di definizione presentata dalla società individuando in euro 52.398,47 le somme in linea capitale da rateizzare oltre a euro 837,67 a titolo di interessi di mora ed euro 9.510,59 a titolo di interessi di dilazione e, quindi, per complessivi euro 62.764,37 (**Allegato 21**) da corrispondere con decorrenza dal 21 marzo 2024 in n. 72 rate mensili da +/- euro 27.888,00.

Viceversa, in riferimento alle residue n. 5 cartelle di pagamento per complessivi euro 17.282,76 per carichi relativi al 2024 (**Allegato 22**) non risultano presentate istanze di rateizzazione.

Complessivamente, i debiti verso creditori istituzionali risultano pari a euro 526.907,86 come si rileva dal seguente prospetto di sintesi:

N. 47 cartelle di pagamento destinate alla rottamazione quater	429.197,97
Interessi di dilazione su rottamazione quater	9.287,91
N. 10 cartelle di pagamento destinate alla rateizzazione	60.773,32
Interessi di mora	837,67
Interessi da rateizzazione	9.510,59
Diritti di notifica	17,64
N. 05 cartelle di pagamento residue	17.282,76
Totale debiti verso creditori istituzionali (N. 62 cartelle di pagamento)	526.907,86

---oOo---

Occorre osservare che le minori somme derivanti dalla rottamazione delle n. 47 cartelle di pagamento così come le minori somme derivanti dalla rateizzazione delle n. 10 cartelle di pagamento possono essere stralciate in via definitiva dal debito sociale originariamente iscritto solo a seguito dell'integrale pagamento di tutte le rate previste in entrambi i piani di ammortamento convenuti con l'Agenzia delle Entrate – Riscossione.

Il sottoscritto Stimatore ha, pertanto, provveduto, in applicazione del principio di prudenza, ad integrare i debiti verso creditori istituzioni iscritti nella contabilità sociale per euro 477.931,85 con il maggior debito maturato ab origine verso detti creditori per euro 55.212,85 (euro 526.907,86 – euro 477.931,85).

Conseguentemente, i “Debiti verso creditori istituzionali”, alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **526.907,86**.

---oOo---

* Debiti

In data 01 luglio 2024 il sottoscritto Stimatore ha richiesto all'organo amministrativo mediante posta elettronica la documentazione contrattuale relativa alla posizione debitoria intrattenuta con la società

La documentazione richiesta non è stata trasmessa.

Conseguentemente, il sottoscritto Stimatore, per prudenza, ha ritenuto opportuno confermare il valore di iscrizione della classe in oggetto.

Conseguentemente, il valore del conto alla data del 31 dicembre 2023, risulta pari a **euro 420.311,16**.

---oOo---

20

* Altri debiti

Il sottoscritto Stimatore, in riferimento agli “Altri debiti” risultanti dalla Situazione Patrimoniale alla data del 31 dicembre 2023 e cioè:

Erario c/acconto Iva	186,00
Banca Intesa Sanpaolo	878,33
Erario c/Ires	2.380,00
Erario c/imposta sostitutiva rivalutazione TFR	114,07
Erario c/Iva	4.798,00
Erario c/ritenute lavoro dipendente	2.869,64
Erario c/ritenute lavoro autonomo	5.189,76
Regioni c/Irap	3.315,00
Regioni c/addizionale Irpef anni precedenti	888,58
Comuni c/addizionale Irpef anni precedenti	341,01
Erario c/ritenute dipendenti anni precedenti	11.444,12
Inps c/contributi lavoro dipendente	3.594,12
Inail c/contributi	847,87
Debiti verso istituti oltre l'esercizio	879,65



Debiti v/Inps dipendenti anni precedenti	7.224,47
c/retribuzioni	4.361,00
c/retribuzioni	18.664,00
Debiti v/Ente bilaterale	120,10
Totale "Altri debiti"	68.095,72

ha ritenuto opportuno confermare i valori iscritti nella contabilità sociale.

Conseguentemente, gli "Altri debiti", alla data del 31 dicembre 2023, risultano pari a **68.095,72**.

---oOo---

* Oneri fiscali potenziali

Gli eventuali plusvalori netti che emergono dalle valutazioni, comportano la necessità/opportunità di stimare l'incidenza fiscale che essi stessi sottintendono.

Si rende, pertanto, opportuno considerare i relativi carichi fiscali laddove le differenze algebricamente positive (tra plusvalenze e minusvalenze da valutazione) costituiscano, in caso di realizzo, componenti positivi del reddito imponibile.

Si tratta, peraltro, di carichi fiscali solo potenziali e differiti nel tempo che, coerentemente, richiedono, quindi, l'utilizzo di aliquote ridotte in luogo di quelle ordinarie.

In dottrina dette aliquote sono individuate nell'intervallo compreso tra il 20% e il 30%.

21

Tuttavia, laddove, come nella fattispecie, il Patrimonio netto rettificato lordo assuma valori negativi, la quantificazione degli oneri fiscali potenziali assume le caratteristiche di un mero esercizio didattico.

Conseguentemente il sottoscritto Stimatore ritiene che il carico fiscale potenziale risulti pari a **euro 0,00**.

---oOo---

Alla luce delle considerazioni sovra illustrate il sottoscritto Stimatore ritiene che il valore del Patrimonio netto rettificato (K) della società Gebar Srl alla data del 31 dicembre 2023 possa essere stimato in **euro - 1.075.308,64** come evidenziato nel seguente prospetto riepilogativo:

Determinazione del Patrimonio netto rettificato (K) alla data del 31 dicembre 2023		
Segno	Descrizione classe/intervento	Importo
+	Capitale sociale sottoscritto	35.000,00
+	Riserva legale	1.437,83
+	Riserva Straordinaria	0,00
+	Utile esercizio al 31 dicembre 2023	183,62
=	Patrimonio netto contabile (C)	36.621,45
-	Ammortamenti beni immateriali non imputati	(379.403,93)



-	Ammortamenti beni materiali non imputati	(605.737,21)
-	Svalutazione Crediti v/Clienti a esigibilità incerta	(21.890,81)
-	Accantonamento al Fondo Svalutazione crediti	(2.233,43)
-	Imposte anticipate	(11.734,19)
-	Altre Crediti v/Fornitori	(12.000,00)
-	Depositi cauzionali	(4.365,28)
-	Debiti v/Fornitori	(46.615,56)
-	Disponibilità di cassa	(3.193,94)
-	Integrazione debiti per rottamazione/rateizzazione	(55.212,85)
+	Fatture da ricevere non assorbite	30.457,11
+	Totale rettifiche da valutazione	(1.111.930,09)
-	Oneri fiscali potenziali su Rettifiche positive nette	0,00
=	Patrimonio netto rettificato (K)	(1.075.308,64)

---oOo---

Reddito normalizzato medio atteso (R)

Per contro, per definire il reddito normalizzato medio atteso **(R)** il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno riferirsi ai risultati operativi storici, muovendo dal presupposto che i flussi reddituali prodotti e/o assorbiti dalla gestione operativa (misurati dall'indice EBITDA), escludano le interferenze generate dai costi e/o dai ricavi aventi natura non monetaria ovvero non caratteristici la cui determinazione è, di sovente, condizionata da valutazioni soggettive del management finalizzate alla stabilizzazione dei risultati di esercizio.

Detti risultati storici necessitano, peraltro, di essere rettificati dalla componente fiscale ad aliquota ridotta (20,00%) gravante sul parametro EBITDA.

Sulla base di tali assunti, il reddito normalizzato medio atteso **(R)** risulta negativo pari a euro - 4.644,56.

---oOo---

Unitamente alla individuazione del reddito normalizzato medio atteso **(R)**, che nella fattispecie assume valori negativi **(-R)**, è necessario stabilire alcuni parametri che caratterizzano la metodologia di calcolo del valore dell'avviamento **(A)** ovvero del badwill (avviamento negativo) **(B)**.

Nella richiamata formula **(S)**, propedeutica alla determinazione del valore dell'avviamento, assumono particolare rilevanza tre componenti:

- a) il tasso di valutazione, (i'');
- b) periodo di attualizzazione, (n);
- c) il tasso di attualizzazione dell'avviamento, (i').



---oOo---

a) Tasso di valutazione, (i'').

Tale tasso, applicato al patrimonio netto rettificato (**K**), esprime la misura del rendimento normale ritraibile dall'investimento tenuto conto del grado di rischio che l'azienda sostiene nel mercato.

Viene usualmente assimilato al rendimento lordo dei Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) con scadenza (vita residua) superiore a 10 anni, attualmente pari allo 3,789%, integrato con il premio per il rischio di impresa del settore di appartenenza pari al 7,810% ⁽⁶⁾ a sua volta rettificato con l'adozione del coefficiente β unlevered pari al 0,72 ⁽⁷⁾.

Conseguentemente il sottoscritto Stimatore ha ritenuto congruo e prudente individuare il tasso di valutazione, (i'') nella misura del 9,412% = [3,789% + (7,810% x 0,72)].

Tale parametro, tuttavia, può trovare applicazione solo laddove il Patrimonio netto rettificato (**K**) assuma valori positivi.

Nella fattispecie, il Patrimonio netto rettificato evidenzia risultati negativi.

Conseguentemente non risulta obiettivamente possibile esprimere il rendimento atteso dell'investimento.

---oOo---

23

b) Periodo di attualizzazione, (n).

La definizione del periodo (n) costituisce un elemento fondamentale in quanto si ritiene che le condizioni generatrici di reddito (ovvero di perdite) tendano ad attenuarsi (ovvero ad accennuarsi) nel corso di alcuni anni. La miglior dottrina concorda nel ritenere che la capacità media di produrre utili (ovvero di sopportare perdite) debba essere compresa tra 3 e 5 anni. Attesa l'attuale congiuntura economica è consigliabile non superare il limite dei 5 esercizi quale orizzonte temporale di riferimento.

---oOo---

c) Tasso di attualizzazione dell'avviamento, (i').

Tale tasso è da intendersi quale puro compenso finanziario da utilizzare per trasferire un valore futuro al valore attuale.

Conseguentemente, il sottoscritto Stimatore ritiene che tale tasso debba coincidere con il tasso degli investimenti senza rischio già ut supra individuato nella misura del 3,789%.

---oOo---

Sulla base di tali considerazioni il sottoscritto Stimatore ritiene di identificare le citate componenti come segue:

⁽⁶⁾ Fonte A. Damodaran, indici Erp gennaio 2024

⁽⁷⁾ Fonte A. Damodaran, indici raw β gennaio 2024



tasso di valutazione, (i'')	9,412%
periodo di attualizzazione, (n)	5 anni
tasso di attualizzazione, (i')	3,789%

Lo sviluppo completo della formula matematica (**§**) consente di determinare il valore dell'avviamento negativo (Badwill) in euro – 20.799,89.

Per effetto delle sovra indicate valutazioni, il capitale economico della società Gebar Srl alla data del 31 dicembre 2023, determinato utilizzando il metodo misto patrimoniale/reddituale con stima autonoma dell'avviamento (negativo), risulta così individuato:

Patrimonio netto rettificato negativo (K)	(1.075.308,64)
Stima autonoma del valore d'avviamento negativo (Badwill) (B)	(20.799,89)
Capitale economico negativo (W) = (K) + (B)	(1.096.108,53)

Conseguentemente, alla data del 31 dicembre 2023, il valore della partecipazione di nominali euro 33.250,00, pari al 95,00% del capitale sociale, posseduta dalla società Lumen Immobili Srl risulta pari a euro (1.041.303,11) arrotondato per difetto a **euro (1.041.000,00)**.

24

I conteggi sono riepilogati all'**Allegato 23) e 24)**.

Analisi sull'equilibrio finanziario sintetizzato dall'indice di Altman o Z' Score

Il sottoscritto Stimatore, a completamento dell'indagine demandata, ha provveduto ad effettuare l'analisi in merito all'equilibrio finanziario della società mediante l'adozione dell'indice di Altman altresì noto come Z' Score.

L'indice di Altman è uno strumento di analisi, sviluppato nel 1968 dall'omonimo economista statunitense, che consente di esprimere un giudizio statistico sulla probabilità di fallimento di una impresa quotata ⁽⁸⁾ nei successivi due esercizi.

Nel 1993 è stato sviluppato il modello Z' Score destinato alla valutazione delle probabilità di fallimento delle imprese non quotate.

Il modello Z' Score individua 5 indici rilevanti:

- X1, indice di equilibrio finanziario;
- X2, capacità di autofinanziamento;

⁽⁸⁾ L'indice fu sviluppato da Edward I. Altman, considerato il massimo esperto mondiale nell'analisi del rischio di credito, il quale, analizzando i dati di bilancio di 33 società fallite e di 33 società in bonis, raggiunse un grado di affidabilità e accuratezza dell'indagine pari al 95%.

- X3, redditività;
- X4, leva finanziaria e solvibilità;
- X5, utilizzo del capitale.

La combinazione e la reciproca ponderazione di tali indici, consente di sintetizzare il giudizio con riferimento a tre possibili scenari in funzione del posizionamento del parametro Z' Score all'interno del perimetro ideale:

Z' Score	superiore a 8,105	equilibrio finanziario buono
Z' Score	compreso tra 4,846 e 8,105	equilibrio finanziario incerto da monitorare
Z' Score	inferiore a 4,846	equilibrio finanziario compromesso

---oOo---

Il sottoscritto Stimatore, rielaborando gli elementi quantitativi contenuti nei bilanci della società Gebar Srl con riferimento agli esercizi 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, ha evidenziato i seguenti risultati:

- indice Z' Score relativo all'esercizio 2019, **1.602**;
- indice Z' Score relativo all'esercizio 2020, **1.134**;
- indice Z' Score relativo all'esercizio 2021, **1,095**;
- indice Z' Score relativo all'esercizio 2022, **1.293**;
- indice Z' Score relativo all'esercizio 2023, **1.347**.

25

L'indice evidenzia un perdurante deterioramento della posizione finanziaria che, infatti, si posiziona nella area caratterizzata da equilibri finanziari obiettivamente compromessi. I risultati dell'indagine sono riepilogati negli **Allegati 25), 26) e 27)**.

---oOo---

Osservazioni del CTP e/o delle Parti

In data 05 settembre 2024 il sottoscritto Stimatore trasmetteva mediante posta elettronica certificata ai difensori delle Parti e al nominato CTP, la bozza dell'elaborato peritale unitamente ai relativi Allegati da 1) ad 27) al fine di rilevare eventuali osservazioni nei 15 giorni successivi e cioè entro il giorno 20 settembre 2024.

Il sottoscritto Stimatore segnala che nessuna osservazione risulta pervenuta dal nominato CTP né dalle Parti.

---oOo---

Conclusioni definitive

Per effetto delle sovra indicate valutazioni, il sottoscritto Stimatore ritiene che il capitale economico della società Gebar Srl alla data del 31 dicembre 2023, determinato utilizzando il metodo misto patrimoniale/reddituale con stima autonoma dell'avviamento (negativo), risulti così



individuato:

Patrimonio netto rettificato negativo (K)	(1.075.308,64)
Stima autonoma del valore d'avviamento negativo (Badwill) (B)	(20.799,89)
Capitale economico negativo (W) = (K) + (B)	(1.096.108,53)

---oOo---

Conseguentemente, alla data del 31 dicembre 2023, il valore della partecipazione di nominali euro 33.250,00, pari al 95,00% del capitale sociale, posseduta dalla società risulta pari a euro (1.041.303,11) (negativo) arrotondato per difetto a **euro (1.041.000,00) Negativo.**

I conteggi sono riepilogati all'**Allegato 23) e 24).**

Con osservanza

Brescia, lì 21 settembre 2024

Io Stimatore

dott. Filippo Chessa



26

Allegati:

1)	Richiesta documentazione contabile, fiscale e contrattuale del 12 febbraio 2024
2)	Richiesta documentazione contabile, fiscale e contrattuale del 01 luglio 2024
3)	Art. 2 vigente statuto - Oggetto sociale
4)	Art. 7 vigente statuto - Regime di trasferimento delle quote sociali
5)	Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2023
6)	Manutenzioni e Riparazioni - Ammortamenti non imputati
7)	Spese di Pubblicità - Ammortamenti non imputati
8)	Altri oneri pluriennali - Ammortamenti non imputati
9)	Costruzioni leggere - Ammortamenti non imputati
10)	Macchinari e Impianti - Ammortamenti non imputati
11)	Attrezzature industriali e commerciali - Ammortamenti non imputati
12)	Mobili e le Macchine ordinarie ufficio - Ammortamenti non imputati
13)	Mobili e le Macchine ufficio - Ammortamenti non imputati

14)	Automezzi - Ammortamenti non imputati
15)	Svalutazione Crediti verso Clienti
16)	Fatture da ricevere non assorbite
17)	N. 62 cartelle di pagamento notificate
18)	Istanza definizione agevolata per n. 47 cartelle di pagamento (cd Rottamazione quater)
19)	N. 47 cartelle di pagamento oggetto di Rottamazione quater
20)	Istanza rateizzazione n. 10 cartelle di pagamento
21)	N. 10 cartelle di pagamento oggetto di rateizzazione
22)	N. 05 cartelle di pagamento residue
23)	Situazione patrimoniale al 31 dicembre 2023
24)	Sintesi stima Gebar Srl al 31 dicembre 2023
25)	Indice Z' Score esercizi 2019 - 2020 - 2021
26)	Indice Z' Score esercizi 2020 - 2021 - 2022
27)	Indice Z' Score esercizi 2021 - 2022 - 2023

