

**Tribunale Civile di Genova**

**Fallimento " [REDACTED] in liquidazione" – R.F. n. 25/2021**

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Chiara Monteleone

**Curatore:** Dott. Massimo Nucci

**Oggetto:** Relazione di stima del valore attribuibile all'azienda di proprietà della Società fallita "[REDACTED]", avente ad oggetto l'attività di installazione, manutenzione, trasformazione e progettazione di impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, di impianti idraulici e per il trasporto e l'utilizzazione del gas, di impianti antincendio, nonché l'esecuzione di lavori di carpenteria metallica.

**Indice**

1 Incarico e premesse

2 Oggetto e scopi della presente relazione

3 Note metodologiche

4 Valutazione dell'azienda di proprietà della Società [REDACTED]

4.1 Notizie sulla Società e descrizione dell'attività

4.2 Data di riferimento della stima

4.3 Metodo misto patrimoniale - reddituale con stima autonoma dell'avviamento

4.3.1 Determinazione dei parametri: il patrimonio netto rettificato (K)

4.3.1.1 Analisi delle voci di Bilancio e determinazione del patrimonio netto rettificato

4.3.2 Determinazione dei parametri: il tasso di remunerazione normale del capitale (i)



Fornito da: NUOVO INFORMATICO EDITRESSO S.p.A. - Distribuita da: FIRMATA Giudiziaria S.p.A. - 060020004020340



4.3.3 Determinazione dei parametri: il reddito medio normalizzato prospettico (R)

4.3.3.1 Premessa

4.3.3.2 Determinazione dei parametri: il tasso di attualizzazione (i')

4.3.3.3 Determinazione dei parametri: l'orizzonte temporale (n)

4.3.3.4 Determinazione dei parametri: il montante di reddito prodotto dopo n anni (M)

4.3.3.5 Calcolo del reddito medio normalizzato prospettico (R)

4.3.4 Determinazione dei parametri: numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito (n)

4.3.5 Determinazione dei parametri: il tasso di attualizzazione (i')

4.3.6 Determinazione dei parametri: il tasso di remunerazione normale del capitale (i)

4.3.7 Determinazione del valore dell'intero capitale dell'azienda con il metodo misto patrimoniale - reddituale

5 Conclusioni

**1 Incarico e premesse**

Il sottoscritto Dott. Giorgio Dufour, Dottore Commercialista, con studio a Genova in Via Fieschi 9 – X Piano, veniva nominato Perito Stimatore con l'incarico di stimare il valore attribuibile all'azienda di proprietà della Società fallita [redacted], avente ad oggetto l'attività di installazione, manutenzione, trasformazione e progettazione di impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, di impianti idraulici e per il trasporto e l'utilizzazione del gas, di impianti antincendio, nonché l'esecuzione di lavori di carpenteria metallica.

Per l'esecuzione dell'incarico l'esponente prendeva tempestivo contatto con il Curatore, Dott. Massimo Nucci, dal quale riceveva le necessarie indicazioni per

FIRMINO DA: NUCCI MASSIMO ENRICO S.p.A. - N. 00001100 - C.A. FIRMATA QUALIFICATA CERTIFICATA - 060020000040200344

l'espletamento dell'incarico medesimo, la documentazione e l'assistenza per l'avvio delle operazioni peritali.

## 2 Oggetto della presente relazione

Oggetto della presente relazione è la stima del valore dell'azienda della Società fallita [REDACTED], di sua piena ed esclusiva proprietà, attualmente esercitata (presso immobili di proprietà della Società stessa) a Genova in [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto:

- l'installazione, la manutenzione, la trasformazione, la progettazione di impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, nonché l'esecuzione di lavori di carpenteria metallica;
- l'installazione, la manutenzione, la trasformazione, la progettazione di impianti idraulici e per il trasporto e l'utilizzazione del gas;
- l'installazione, l'ampliamento e la manutenzione di impianti antincendio.

L'azienda di cui trattasi è abilitata all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti (lettere dalla A alla G) di cui all'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, recante disposizioni per la sicurezza degli impianti.

L'azienda è composta dai beni strumentali (attrezzature, arredi e automezzi), dai contratti di lavoro del personale dipendente (n. 6 tecnici specializzati), dai contratti relativi allo svolgimento dell'attività e dall'avviamento.

Si precisa che il contratto di affitto relativo ai locali sede dell'attività aziendale, siti a Genova in Via [REDACTED], è escluso dai beni facenti parte dell'azienda.

Attualmente, l'azienda è condotta in affitto dalla Società [REDACTED], sulla base di un contratto stipulato in data 15/07/2020, al canone mensile di € 5.000,00, oltre IVA.

La presente stima ha la finalità di attribuire all'azienda di proprietà della [REDACTED] in

*Cristo Dabben*



liquidazione, come in precedenza meglio individuata, un valore ai fini della vendita.

Per quanto riguarda la vendita, il valore dovrà essere tale da rappresentare un prezzo base per eventuali raccolte di offerte e/o per vendite a mezzo di gara soggette a rilanci in aumento.

### 3 Note metodologiche

Per quanto concerne la scelta del metodo di valutazione di un'azienda, la dottrina e la prassi forniscono all'esperto una pluralità di criteri metodologici tra i quali scegliere quello o quelli da utilizzare singolarmente ovvero congiuntamente, a seconda della applicabilità ai casi specifici.

Nel caso in esame, ritenuto che l'oggetto della presente relazione è costituito da un'azienda composta da elementi sia patrimoniali che reddituali, l'esponente ritiene opportuno utilizzare il "metodo misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma dell'avviamento" al fine di ottenere un valore che sia espressione di tutti gli elementi che compongono l'azienda stessa.

Per quanto riguarda i dati utilizzati, lo scrivente precisa che una parte della documentazione esaminata, in particolare quella di natura contabile, è riferibile alla Società [redacted] affittuaria dell'azienda oggetto della presente relazione.

A tale riguardo, ove necessario, i dati desunti dalla documentazione sono stati rettificati al fine di eliminare le componenti non afferenti l'azienda in esame.

### 4 Valutazione dell'azienda di proprietà della Società [redacted]

#### 4.1 Notizie sulla Società e descrizione dell'attività

La Società [redacted] con sede a Genova in [redacted]  
Cod. Fisc. e P.IVA n. [redacted], è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Genova del 18/03/2021.



La Società [REDACTED] in base allo Statuto, ha per oggetto

"L'ACQUISTO, LA VENDITA, L'INSTALLAZIONE, LA MANUTENZIONE, LA TRASFORMAZIONE E LA PROGETTAZIONE IN GENERE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO, NONCHE' L'ESECUZIONE DI LAVORI DI CARPENTERIA METALLICA. PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE, IN VIA NON PREVALENTE E NEL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE, QUALSIASI ATTO OD OPERAZIONE COMMERCIALE, INDUSTRIALE, MOBILIARE ED IMMOBILIARE CHE ABBA COMUNQUE RELAZIONE CON LO SCOPO SOCIALE; POTRA' ASSUMERE ANCHE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' ED IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO OD AFFINE O COMUNQUE CONNESSO AL PROPRIO, NONCHE' POTRA' PRESTARE GARANZIE PERSONALI E REALI SUI PROPRI BENI ANCHE PER DEBITI DI TERZI".

#### **4.2 Data di riferimento della stima**

Tenuto conto delle metodologie, delle ipotesi di calcolo e dei criteri adottati, la data di riferimento della stima corrisponde alla data della presente relazione.

#### **4.3 Metodo misto patrimoniale - reddituale con stima autonoma dell'avviamento**

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale.

La stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obbiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale, senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il metodo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto



dell'azienda, mediante la verifica della consistenza delle attività investite, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà, in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$W = K + a \frac{R - iK}{i}$$

dove

**W** = valore del capitale economico dell'azienda;

**K** = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

**i** = tasso di remunerazione normale del capitale;

**R** = reddito medio normalizzato prospettico;

**a** = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di **n** anni al tasso **i'**;

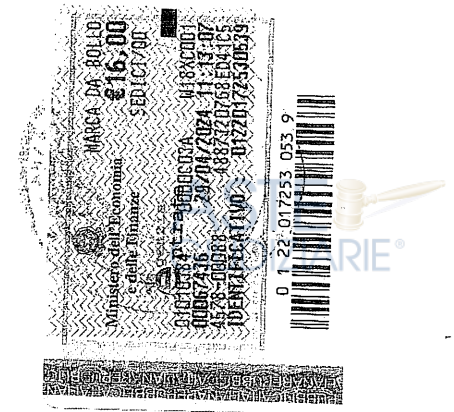
**n** = n. di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

**i'** = tasso di attualizzazione.

### 4.3.1 Determinazione dei parametri: il patrimonio netto rettificato (K)

Ai fini della determinazione del valore del patrimonio netto rettificato (K) dell'azienda di proprietà della fallita [REDACTED] alla data di riferimento, è necessario procedere mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle eventuali poste passive;



Fornitura del NUCO, INFORMATICO ENTRESSO S.p.A. - INFORMATICA QUALIFICATA S.p.A. - 0630200004203044



- la riespressione a valori correnti delle poste attive e passive, ove il valore contabile si discosti dal valore reale.

A tal fine si è presa a base dell'elaborazione la seguente documentazione:

- situazione economico/patrimoniale della Società [redacted] 31/12/2019;
- contratto di affitto d'azienda del 15/07/2020 tra la [redacted] e la [redacted];
- verbale di inventario dei beni predisposto dalla Curatela.

Si precisa che, dovendo determinare il valore dell'azienda ai fini della vendita in ambito fallimentare, nel presente elaborato non si terrà conto di crediti e debiti sorti anteriormente la data del fallimento.

Si precisa, inoltre, che è esclusa la responsabilità del cessionario per debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta che siano sorti prima del trasferimento.

Pertanto, ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato (K), lo scrivente ritiene opportuno tenere conto unicamente del valore dei beni materiali facenti parte dell'azienda alla data di riferimento della presente relazione.

#### 4.3.1.1 Analisi delle voci di Bilancio e determinazione del patrimonio netto rettificato

Dall'esame della situazione economico/patrimoniale della Società [redacted] al 30/06/2020, con riferimento alle immobilizzazioni materiali, è possibile ricavare la seguente situazione riepilogativa:

Descrizione	Valore	F.do amm.to	Residuo
Attrezzature ind.li e comm.li	41.237,00	26.047,00	15.190,00
Mobili e arredi	10.464,00	7.625,00	2.839,00
Macchine ufficio elettroniche	25.217,00	23.886,00	1.331,00
Telefonia mobile	1.020,00	102,00	918,00
Automezzi	23.210,00	23.154,00	56,00

*G. De Rosa*

Pubblicato da: NUOVO IMMOBILIARE ENTRASSO S.p.A. - Via Feltrina 10 - 31044 Montebelluna (TV) - Tel. 0422/430000 - Fax 0422/430001

Autoveicoli	6.792,00	3.231,00	3.561,00
Altri beni materiali	14.322,00	14.322,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>122.262,00</b>	<b>98.367,00</b>	<b>23.895,00</b>

L'esponente, inoltre, al fine di individuare i singoli beni componenti l'azienda, ritiene opportuno fare riferimento al contratto di affitto di azienda del 15/07/2020 e al verbale di inventario dei beni predisposto dalla Curatela.

In particolare, i beni di proprietà risultanti dai suddetti documenti sono i seguenti:

**Attrezzature**

- n. 4 analizzatori
- n. 1 termocamera
- n. 2 pistole multistrato
- n. 2 filiere elettriche
- n. 1 gelatubi
- n. 1 martello pneumatico
- n. 1 carotatrice
- n. 1 schermo LCD 15 Samsung LW15S13C
- n. 1 monitor TVC Samsung LCD - DVD LG - Cavo Scart
- n. 1 monitor computer LG Dual
- n. 1 monitor computer Acer AS5720LX
- n. 1 stampante Brother MFC 5910 DW
- n. 1 orologio timbra cartellini automatico

**Arredi**

- n. 2 schedari con quattro cassette
- n. 1 mobili bassi a due ante
- n. 4 scaffali
- n. 2 armadi a una anta
- n. 2 mobili bassi a tre ante





- n. 1 tavolo da pranzo
- n. 6 sedie
- n. 10 scrivanie
- n. 13 sedie da ufficio
- n. 1 desk

**Automezzi**

- n. 1 autocarro Fiat Fiorino Cargo - targato EY431DM
- n. 1 autocarro Ford Transit 350 - targato CY556DP
- n. 1 autocarro Fiat Fiorino furgone 1,3 MJT - targato EV328VT

Allo scopo di attribuire un valore ai suddetti beni, lo scrivente ritiene opportuno tenere conto dei seguenti elementi:

- alla data del 30/06/2020, il valore contabile residuo dei beni, come in precedenza individuato, è pari a € 23.895,00 (senza tenere conto degli ammortamenti relativi all'esercizio 2020, in quanto non calcolati);
- le attrezzature e le macchine elettroniche, dal momento del loro primo utilizzo, perdono velocemente la maggior parte del loro valore;
- la tipologia dei beni di cui trattasi (in particolare gli automezzi) è, per la maggior parte, soggetta ad un uso intensivo e, quindi, ad un veloce deterioramento.

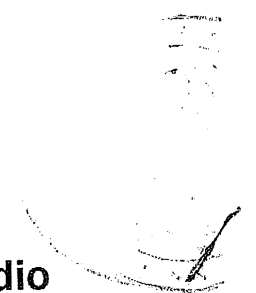
Tenuto conto di quanto sopra, pertanto, lo scrivente ritiene congruo attribuire ai beni in esame un valore "a corpo", determinato applicando al valore contabile dei beni stessi, pari a € 23.895,00, una riduzione dell'80%.

Pertanto, il patrimonio netto rettificato dell'azienda di proprietà della fallita [redacted] può essere determinato in € 4.779,00.

**4.3.2 Determinazione dei parametri: il tasso di remunerazione normale del capitale (i)**

Il tasso di remunerazione normale del capitale (i) è stato fissato al 3,25%, tenendo

Fornitura Lda. NUOVO IMPRESARIO ENTRESSO Lda. INFORMATI CA Filippi Giuridicata Serlida. 083070004203044



conto degli attuali rendimenti medi dei titoli di stato italiani con scadenza a 3 anni.

### 4.3.3 Determinazione dei parametri: il reddito medio normalizzato prospettico (R)

#### 4.3.3.1 Premessa

Il reddito (R) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione deve essere dotato delle seguenti caratteristiche:

- "prospettico", in quanto idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda;
- "medio", vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre;
- "normalizzato", ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) debba essere eliminata ogni componente, positiva o negativa, la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito "medio" normale è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre, deve essere determinato al netto dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio.

La formula per calcolare il reddito medio normalizzato prospettico è la seguente:


$$R = i' / ((1 + i')^n - 1) * M$$

dove

$i'$  = tasso di attualizzazione;

$n$  = orizzonte temporale;

$M$  = montante di reddito prodotto dopo (n) anni.

Al fine di desumere indicazioni utili per la determinazione del reddito medio prospettico normalizzato (R) dell'azienda oggetto della presente relazione si sono analizzati i bilanci predisposti dalla Società affittuaria dell'azienda stessa,  relativi agli esercizi dal 2020 fino al 2022.

#### 4.3.3.2 Determinazione dei parametri: il tasso di attualizzazione ( $i'$ )

Il tasso di attualizzazione ( $i'$ ) che deve essere utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo ( $r$ ), sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio, ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato ( $s$ ):

$$i' = (r + s)$$

In particolare, il tasso ( $r$ ) relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve, depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione di molteplici fattori quali le condizioni generali e settoriali, nonché le specifiche condizioni aziendali.

Per quanto riguarda la scelta del tasso ( $r$ ), l'esponente ha optato per un valore pari al 3,00%, tenendo conto degli attuali rendimenti medi dei titoli di stato italiani con

scadenza a 10 anni, pari al 3,80%, e l'attuale tasso di inflazione, pari allo 0,8%.

La scelta della remunerazione del rischio (s) richiede, invece, maggiore approfondimento, soprattutto perché il suo valore dipende dalla valutazione del reddito che l'azienda è in grado di produrre.

Al fine di analizzare i risultati prodotti dall'azienda di proprietà della fallita [REDACTED] in liquidazione è necessario esaminare i bilanci della Società affittuaria dell'azienda stessa, [REDACTED] relativi agli esercizi dal 2020 fino al 2022

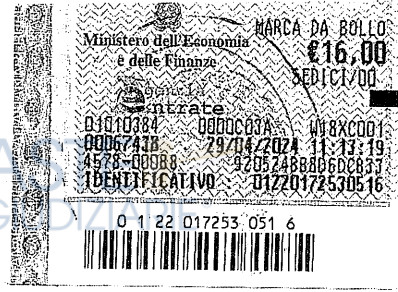
Da tali bilanci, limitando l'indagine al solo risultato dell'esercizio, si ricava quanto esposto nella tabella che segue:

Esercizio	Risultato
Esercizio 2020	1.301,00
Esercizio 2021	23.783,00
Esercizio 2022	2.844,00

Dall'esame dei dati sopra esposti è possibile evincere che i risultati prodotti dall'azienda negli esercizi dal 2020 al 2022 sono stati costantemente di segno positivo. Tale circostanza, unitamente ad altre considerazioni di carattere generale, soprattutto con riferimento al particolare tipo di attività esercitata dall'azienda, induce a ritenere che tali risultati positivi, per quanto non costanti, siano ripetibili nei futuri esercizi. Quindi, a parere dell'esponente, il tasso di remunerazione del rischio (s) deve essere stimato, nel caso in questione, su valori piuttosto elevati, in relazione al rischio di impresa.

Si è ritenuto, pertanto, di determinare per il tasso (s) un valore pari al 4,45%, corrispondente al tasso di rendimento dei titoli di stato italiani, con scadenza lunga (BTP 20 anni).

Il tasso di attualizzazione ( $i'$ ), pertanto, dato dalla formula  $i' = (r + s)$ , assume un valore



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

pari a 7,45% (3,00% + 4,45%).

Tale valore è, a parere dell'esponente, prudenzialmente determinato, soprattutto con riferimento all'effettivo rischio di impresa ritenuto piuttosto elevato.

### 4.3.3.3 Determinazione dei parametri: l'orizzonte temporale (n)

Al fine di stabilire il valore dell'orizzonte temporale (n) da utilizzare per il calcolo del reddito medio normalizzato prospettico (R), lo scrivente ritiene opportuno, anche dal punto di vista prudenziale, limitare tale valore a 3, che corrisponde al n. degli esercizi analizzati (dal 2020 al 2022), i cui risultati verranno presi in considerazione anche ai fini della determinazione del montante di reddito prodotto dopo n anni (M).

### 4.3.3.4 Determinazione dei parametri: il montante di reddito prodotto dopo n anni (M)

Ai fini della determinazione del parametro (M) si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati (costi e ricavi) relativi alla gestione dell'azienda negli esercizi dal 2020 al 2022.

Detti risultati, quindi, opportunamente rideterminati, sono stati considerati dall'esponente rappresentativi dei risultati futuri ottenibili dall'azienda, in particolare dei risultati relativi a tre esercizi.

Dall'esame dei bilanci della Società affittuaria dell'azienda, [redacted] relativi agli esercizi dal 2020 al 2022, esposti nella tabella che segue, si evince che i risultati prodotti dall'azienda sono stati costantemente di segno positivo:

Esercizio	Risultato
Esercizio 2020	1.301,00
Esercizio 2021	23.783,00
Esercizio 2022	2.844,00

Detti risultati, quindi, sono stati considerati dall'esponente rappresentativi dei risultati

*Handwritten signature*

PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE DI GIURISPRUDENZA - 13/07/2009

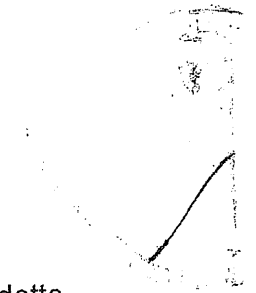
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



futuri ottenibili dall'azienda.

Come affermato in premessa, al fine di determinare il reddito che può essere prodotto dall'azienda, è necessario riferirsi a condizioni normali di svolgimento della gestione, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli.

Pertanto, al fine di calcolare il parametro (M), l'esponente ha applicato la procedura di normalizzazione sui risultati relativi agli esercizi dal 2020 al 2022.

In particolare, lo scrivente ha provveduto a rettificare i risultati degli esercizi in esame tenendo conto del costo sostenuto dalla Società affittuaria dell'azienda, [REDACTED]

[REDACTED] per i canoni di affitto previsti dal contratto del 15/07/2020, pari ad € 5.000,00 mensili.

Inoltre, in relazione all'esercizio 2020, tenuto conto della decorrenza del contratto di affitto di azienda (dal 15/07/2020), è stata calcolata una rettifica al costo sostenuto per il compenso dell'organo amministrativo (pari ad € 57.288,00 per l'intero esercizio).

In conseguenza delle suddette variazioni, sono state calcolate anche le rettifiche di natura fiscale, determinate sulla base di un'aliquota del 27,90%, di cui il 24% per IRES ed il 3,9% per IRAP.

I risultati ottenuti sono evidenziati nelle tabelle che seguono:

**Esercizio 2020**

Descrizione	Importi
Risultato di esercizio	1.301,00
<u>Rettifiche operate:</u>	
Canoni di affitto	27.500,00
Compenso organo amministrativo	26.257,00
Imposte	-14.998,00
<b>Risultato di esercizio rettificato</b>	<b>40.060,00</b>

**Esercizio 2021**

Descrizione	Importi
Risultato di esercizio	23.783,00
<u>Rettifiche operate:</u>	
Canoni di affitto	60.000,00
Imposte	-16.740,00
<b>Risultato di esercizio rettificato</b>	<b>67.043,00</b>

**Esercizio 2022**

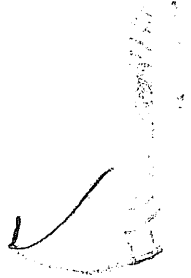
Descrizione	Importi
Risultato di esercizio	2.844,00
<u>Rettifiche operate:</u>	
Canoni di affitto	60.000,00
Imposte	-16.740,00
<b>Risultato di esercizio rettificato</b>	<b>46.104,00</b>

In conseguenza delle rettifiche apportate, il reddito normalizzato relativo agli esercizi considerati è così rappresentato:

Descrizione	Importi
Risultato di esercizio rettificato 2020	40.060,00
Risultato di esercizio rettificato 2021	67.043,00
Risultato di esercizio rettificato 2022	46.104,00
<b>Totale</b>	<b>153.207,00</b>

Il suddetto importo di € 153.207,00, relativo agli esercizi dal 2020 al 2022, è stato assunto dall'esponente come valore del montante del reddito (M) prodotto dall'azienda nei tre esercizi successivi.

**4.3.3.5 Calcolo del reddito medio normalizzato prospettico**



**(R)**

Utilizzando la seguente formula:

$$R = i' / ((1 + i')^n - 1) * M$$

con i seguenti valori:

Descrizione	Valore
Tasso di attualizzazione (i')	7,45%
N. di anni (n)	3
Montante di reddito normalizzato prodotto dopo n anni (M)	153.207,00

si è calcolato il reddito medio normalizzato prospettico (R), pari al valore di € 47.446,00.

#### **4.3.4 Determinazione dei parametri: n. di anni per i quali viene stimato il sovrareddito (n)**

In base alle considerazioni già esposte al precedente punto 4.3.3.3, viene stabilito in misura pari a 3 il n. di anni per i quali il reddito (n) viene attualizzato ai fini della valutazione.

#### **4.3.5 Determinazione dei parametri: il tasso di attualizzazione (i')**

Il tasso di attualizzazione del sovrareddito è stato fissato, per le stesse considerazioni esposte al precedente punto 4.3.3.2, che qui si richiamano integralmente, al 7,45%.

#### **4.3.6 Determinazione dei parametri: il tasso di remunerazione normale del capitale (i)**

Per quanto riguarda la scelta del tasso (i), l'esponente ha optato per un valore pari al 3,25%, tenendo conto degli attuali rendimenti medi dei titoli di stato italiani con scadenza a 3 anni.

#### **4.3.7 Determinazione del valore dell'intero capitale**



**dell'azienda con il metodo misto patrimoniale - reddituale**

Utilizzando la formula per il calcolo del valore dell'azienda con il "metodo misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma dell'avviamento"

$$W = K + a \frac{R - iK}{n / i'}$$

con l'applicazione dei valori dei parametri precedentemente determinati:

Descrizione	Valore
Valore del patrimonio netto rettificato (K)	4.779,00
N. di anni per i quali viene stimato il sovrareddito (n)	3
Reddito medio normalizzato prospettico (R)	47.446
Tasso di attualizzazione (i')	7,45%
Tasso di remunerazione normale del capitale (i)	3,25%

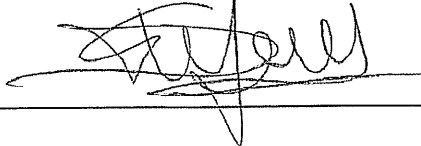
si ottiene il valore complessivo dell'azienda di proprietà della fallita [redacted] [redacted], pari a € 127.871,00, di cui € 4.779,00 attribuibile al valore del patrimonio netto rettificato (K) ed € 123.092,00 attribuibile all'avviamento.

**5 Conclusioni**

Richiamata la narrativa che precede, con particolare riferimento agli scopi della stima e alla natura e alle caratteristiche dell'azienda in esame, sulla base dei criteri adottati e delle considerazioni esposte, il sottoscritto Perito Estimatore può concludere che il valore complessivo dell'azienda di proprietà della Società fallita [redacted] [redacted] è pari a € 127.871,00, arrotondato a € 125.000,00.

Non Inquire, li 29 Aprile 2024

(Dott. Giorgio Dufour)




Fornito da: [unreadable] Edizione L. 1/11/2017 n. 111 - Art. 1, comma 1, lett. a) - Mod. 1/11/2017 n. 111 - Art. 1, comma 1, lett. a) - Mod. 1/11/2017 n. 111 - Art. 1, comma 1, lett. a)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

0850VZ00004205044

Numero 41.222 di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

(Art. 1 numero 4 R.D.L. 14/07/1937 n. 1.666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro

il giorno ventinove del mese di aprile,

in Novi Ligure, via Cavour, civico numero uno, innanzi a me, Dottor Marco Lanzavecchia, Notaio, alla sede di Novi Ligure, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona (senza l'assistenza di testimoni in quanto non prevista dalla normativa vigente né richiesta dal comparente o da me notaio) è comparso:

Dufour Giorgio nato a Genova il tre agosto millenovecentosessantotto;

codice fiscale: DFR GRG 68M03 D969J

il quale dichiara di essere residente a Voltaggio, via Carlo Bisio 12; di avere cittadinanza italiana; di essere libero professionista (ai fini del D.M.03/02/2006 n. 141).

Detto comparente, dell'identità personale del quale io notaio sono certo, mi presenta documento (composto da nove fogli) recante perizia di stima stragiudiziale, chiedendo di asseverarla con giuramento e di unire il documento relativo al verbale di asseverazione, previa sottoscrizione a termini di normativa vigente.

Aderendo alla richiesta - previa ammonizione fatta circa l'importanza morale e giuridica del giuramento e le conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti e circa l'importanza della funzione e del compito che è stato chiamato a svolgere - invito il comparente ad asseverare la perizia, prestando giuramento di avere bene e fedelmente adempiuto la funzione ed il compito affidati, a sensi di normativa vigente, e il comparente procede, pronunciando in mia presenza la formula di rito che segue: «Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto la funzione ed il compito a me affidati, al solo scopo di far conoscere la verità».

Pronunciato quanto sopra dal comparente - previa sottoscrizione a sensi di normativa vigente del documento recante la perizia ed omessane lettura per espressa rinuncia del comparente, avente i requisiti previsti da normativa vigente e con il mio consenso - provvedo ad unire il documento al presente verbale di asseverazione.

Richiesto io Notaio, ho redatto il presente verbale di asseverazione con giuramento di perizia stragiudiziale di cui a documento che precede il presente verbale, essendo stato il documento recante la perizia unito al verbale ed essendo il verbale scritto - in parte con mezzi elettronici ed in parte a mano, in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me personalmente - su una pubblica, di un foglio, che ho letto al comparente, il quale lo approva, ed il verbale viene sottoscritto dal comparente e da me notaio, a sensi di normativa vigente, essendo le ore *quindici e dieci minuti*

*Giorgio Dufour*

*Marco Lanzavecchia*

