

Sede in Viale del Commercio n. 3 – 29122 PIACENZA Capitale sociale Euro 100.000,00 i.v.

Perizia di valutazione

Premessa

Il sottoscritto esperto dott. Andrea Zurla dottore commercialista e revisore contabile, nato a Piacenza il 12/12/1968, domiciliato a Piacenza in Genova 2/M, cod. fisc. ZRLNDR68T12G535D, iscritto al Registro dei revisori contabili con il D.M. 27/05/2009, pubblicato su G.U. N.45 del 08/06/1999, n 120841, ha ricevuto l'incarico in data 23/10/2023 dal Tribunale di Piacenza (esecuzioni mobiliari) in qualità di CTU di acquisire una relazione estimativa sull'attuale ed effettivo valore economico delle quote sociali di titolarità della debitrice esecutata [REDACTED] in liquidazione nella società [REDACTED]

In esecuzione di detto incarico nelle seguenti note si procederà a stimare il valore economico della [REDACTED] con sede in viale del commercio 3 – 29122 Piacenza.

La [REDACTED] è stata costituita in data 01/08/2013, ha sede in Viale del Commercio 3 - 29122 Piacenza, e iscritta alla Camera di Commercio di Piacenza al n. 02408770200, ed ha un capitale sociale di Euro 100.000,00 I.V..

I soci componenti sono:

- PA.DI.AL. SPA, quote per nominali Euro 35.000,00;
- ALIMENTARISTI RIUNITI CENTRO VALTELLINA – ARCEV – SOCIETA' COOPERATIVA, quote per nominali Euro 35.000,00;
- PRIMAFROST SRL IN LIQUIDAZIONE, quote per nominali Euro 30.000,00; pignorate dalla società ROMA 2014 SRL.

Descrizione dell'attività sociale

La società viene costituita nell'Agosto 2013 con la denominazione [REDACTED] ed una compagine sociale costituita per il 35% da Padial spa , 35% Arcev soc.coop. di Sondrio e 30% Primafrost srl.

Padial ed Arcev sono società che si occupano di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e generi di largo consumo ; nello specifico riforniscono i supermercati a marchio CRAI in diverse

zone del Nord Italia , in Emilia Romagna , Liguria e nella Confederazione Elvetica svolgendo inoltre attività di ingrosso anche su clienti non associati.

ra la società che gestiva , prima della costituzione di CRAI FROST la piattaforma distributiva dei surgelati di Mantova.

La società è nata con lo scopo di commercializzare i prodotti alimentari surgelati presso i punti vendita associati CRAI di Padiad ed Arcev oltre che su altri punti vendita ad insegna CRAI ed è diventata operativa dal 01 Gennaio 2014.

L'attività commerciale era inizialmente effettuata in una parte di immobile (5.000 mq.) di proprietà di terzi sito in Mantova , in Via Spallanzani 2.

Nel Maggio 2016 il nome della società è stato cambiato in al fine di potere svolgere attività di vendita anche presso altri centri distributivi e grossisti non presenti nel modo CRAI che difficilmente accettavano la possibilità di essere riforniti da un fornitore nella cui ragione sociale era presente un'insegna concorrente.

Con un nuovo contratto di locazione stipulato nel febbraio 2021 a preso in locazione tutto l'immobile di proprietà di pertanto l'attività , alla data odierna si sviluppa in due celle surgelati di 5.000 mq. cadauna.

Con riferimento al contratto di locazione, va evidenziato che il canone, per i primi anni (art.6.2), è stato ridotto al fine di consentire a di andare ad effettuare l'investimento relativo ai nuovi impianti di raffreddamento (fatto nel 2021) , per un importo di oltre 400.000 € , che resteranno incorporati nell'immobile.

Ad oggi oltre a commercializzare prodotti alimentari surgelati , con una esclusiva su tutti i prodotti a marchio CRAI che consegna su tutto il territorio nazionale , svolge anche attività in conto deposito , cioè stocca presso i propri magazzini , in nome e per conto di aziende produttrici , prodotti finiti pronti ad essere riversati al consumo.

E' in corso di definizione una trattativa , con la centrale CRAI di Milano per utilizzare la piattaforma logistica di Mantova quale unico centro distributivo per i surgelati (a marchio e non) per tutte le organizzazioni appartenenti al mondo CRAI , accordo che aumenterebbe in modo notevole i fatturati della piattaforma con conseguenti riflessi decisamente positivi sul conto economico.

Metodologia di valutazione

In tema di valutazione d'azienda la dottrina ha elaborato diversi metodi applicabili quali:

- 1) metodi analitici;
- 2) metodi di mercato;
- 3) metodi empirici o dei multipli.

- 1) Dei metodi analitici fanno parte i metodi patrimoniali, i metodi reddituali, quelli misti e quelli finanziari.

I metodi patrimoniali si basano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo componenti il capitale. Tali metodi comportano la revisione legale dei conti degli elementi attivi e passivi, la riespressione in termini di valori correnti degli elementi attivi non monetari, determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze, e l'attualizzazione del valore dei crediti e debiti differiti.

I metodi reddituali si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa essere altro che il valore attuale dei redditi prospettici. Tale funzione presenta differenti strutture a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo.

I metodi misti si basano su un insieme dei due metodi (patrimoniali e reddituali).

I metodi finanziari calcolano il valore dell'azienda misurando la sua capacità di produrre flussi di cassa futuri, attualizzandoli a un certo tasso di interesse.

2) I metodi di mercato stimano il valore dell'azienda con i prezzi di cessione di aziende simili (per settore e dimensione) in transazioni recenti. Spesso non sono applicabili non essendo facilmente reperibile i dati di cessioni simili.

3) I metodi empirici o dei multipli sono basati sulla moltiplicazione fra grandezze contabili (fatturato, Ebitda, Utile Netto e anche cash flow) e dei moltiplicatori determinati empiricamente. Sono basati sulla continuità di flussi reddituali che prescinde dalle reali previsioni di flussi dell'azienda.

Si procede quindi ad analizzare i valori contabili della società al 31/12/2023 al fine di valutarla secondo il metodo analitico patrimoniale.

La società ha avuto negli ultimi tre esercizi risultati positivi di scarsissima entità; quindi la presente analisi non può contemplare anche aspetti di natura reddituale, ma solo riferirsi ai valori delle componenti patrimoniali.

Si ritiene di non usare i metodi di mercato per le caratteristiche segnalate precedentemente

Successivamente si analizzerà la situazione della società secondo il metodo empirico partendo dall'Ebitda.

1. Metodo analitico patrimoniale. La determinazione del patrimonio netto rettificato.

Il patrimonio netto rettificato (K), alla data del 31/12/2023, è determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione a valori correnti delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

BI) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali si riferiscono ai costi per Software e ai costi pluriennali da ammortizzare.

Descrizione	Valore contabile al 31/12/2022	Rettifiche	Saldo di valutazione
Software	9.583,19	-9.583,19	0
Costi pluriennali da ammortizzare (1)	118.326,17	-118.326,17	0
	127.909,36	-127.909,36	0

(1) L'importo si riferisce ai costi di manutenzione di esercizi precedenti che eccedono il 5% del valore dei cespiti, ai costi per trasloco dell'esercizio 2021 ed ai costi per avviamento programma dell'esercizio 2020. Si valorizzano a 0.

BII) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali si riferiscono a impianti specifici, attrezzatura generica e macchine ufficio elettroniche.

Descrizione	Valore contabile al 31/12/2022	Rettifiche	Saldo di valutazione
Impianti specifici (1)	11.857,29	-9.857,29	2.000
attrezzatura generica (2)	28.959,50	-18.959,50	10.000
attrezzature varie(3)	529.075,11	-279.075,11	250.000
macchine ufficio elettroniche (4)	8.356,52	-7.356,52	1.000
	578.248,42	-315.248,42	263.000

(1) Si riferiscono a impianti telefonici, router, impianto di condizionamento e a modifiche a impianti elettrici e di riscaldamento. Si valorizzano a 2.000 euro.

(2) Si riferisce a un gruppo di continuita', plafoniere per cella frigo, a rinforzi scaffalature e a bancali. Si valorizzano a 10.000 euro.

(3) Si riferiscono a spese sostenute nel 2021 per mantenere e sostituire attrezzature relative alle celle frigorifere in immobili di terzi in locazione. Il contratto di locazione di durata pari a 15 anni prevede che proprio per il sostenimento di queste spese il canone sarebbe stato abbassato per i primi 4 anni.

Tutti gli interventi seguiti dalla ██████████ rimarranno di proprietà del locatore. Si ritiene che solo lo scambiatore possa essere valutato 250.000 euro.

(4) Si riferiscono a vari computers, stampanti, costi per sistema di reti, telefoni cellulari; alcuni di loro ammortizzati completamente. Si valorizzano a 1.000 euro.

C.I) Rimanenze

Le rimanenze ammontano ad euro 985.486 e sono valutate al minor valore tra il costo di acquisto ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

C.II) Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Verso clienti	2.503.192,25	-25.031,92	2.478.160,33
Per crediti tributari	60.159,00	0	60.159,00
Verso altri	561,15	0	561,15
	2.563.912,40	-25.031,92	2.538.880,48

I crediti commerciali sono stati svalutati dell'1%.

I crediti tributari si riferiscono ad acconti Irap ed Ires, credito Iva e vengono pertanto valutati interamente esigibili.

I crediti verso altri si riferiscono a crediti per depositi cauzionali. Tutti questi vengono valutati interamente esigibili.

C.IV) Disponibilita' liquide

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Cassa contante	189,27	0	189,27
Conti correnti bancari	19.806,59	0	19.806,59
	19.995,86	0	19.995,86

D) Ratei e Risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Ratei e Risconti	8.850,73	-8.850,73	0

I risconti attivi si riferiscono al conto affitti passivi ed ovviamente vengono stralciati totalmente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Trattamento di fine rapporto	58.300,60	0	58.300,60

D) Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso fornitori	1.428.419,12	0	0	1.428.419,12
Debiti verso banche	2.241.398,99	0	0	2.241.398,99
Debiti verso altri	41.068,13	0	0	41.068,13
Debiti tributari	15.305,50	0	0	15.305,50
Debiti verso istituti di previdenza	7.953,52	0	0	7.953,52
	3.734.145,26	0	0	3.734.145,26

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

D) Ratei e Risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Ratei e Risconti	196.353,41	-196.353,41	0

I ratei e riconti passivi vengono stralciati totalmente.

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2023
I) Capitale	100.000
IV) Riserva legale	8.652
VI) Altre riserve	122.935,19
VIII) Utile portato a nuovo	40.459,09
IX) Utile	23.557,22
Saldo al 31/12/2023	295.603,50
Rettifiche	-280.687,02
Patrimonio netto rettificato (K)	14.916,48

il valore del patrimonio netto rettificato (K) della Panta Frost Srl al 31/12/2023 è stimato nell'importo di Euro 14.916,48.

In conseguenza alle considerazioni sopraesposte, non si ritiene opportuno procedere alla determinazione di alcun importo a titolo di avviamento commerciale.

2. Metodo dei multipli.

Si procede ora alla valutazione partendo dall' EBITDA: il suddetto valore relativo alla situazione patrimoniale 2023 ammonta ad euro 245.225.

Si assume 6 il moltiplicatore (Italia settore Commercio).

Enterprise Value: $245.225 \times 6 = 1.471.350$

PFN: Debiti v/banche – disponibilità liquide = 1.463.291

Equity Value: Enterprise Value – PFN = $1.471.350 - 1.463.291 = 8.059$

Il valore dell'azienda ammonterebbe ad euro 8.059.

Conclusioni

Il sottoscritto perito, in esecuzione del mandato conferitogli, afferma scientemente che la valutazione è stata eseguita con imparzialità e tenendo presente il motivo della perizia.

Si adotta come metodo di valutazione quello del patrimonio netto rettificato arrotondando ad euro 20.000 il valore patrimoniale della società Panta Frost Srl alla data del 31/12/2023.

Considerando la quota di proprietà della Prima Frost Srl in liquidazione (30% del capitale sociale) il valore della suddetta ammonta ad euro 6.000.

Con osservanza

Piacenza, li 27/5/2024

In fede

Dott. ANDREA ZURLA



Si riporta in calce la mail ricevuta dal CTP di parte (Roma 2014 srl) dott. Davide Mai Palazzolo in data 27/5/2024.

Egr. CTU buongiorno,
come anticipato telefonicamente, ti confermo che in merito alla tua Bozza ricevuta di elaborato peritale della CTU in oggetto, non ho osservazioni da presentare.
Per quanto mi riguarda puoi procedere al relativo deposito.
Grazie

*Davide Mai Palazzolo
 CTP di ROMA 2014 Srl*
Cordialmente

Dott. Davide Mai Palazzolo
d.maipalazzolo@studiocossu.it

Perizia al 31/12/2023