



- XXX XXX: Socio Accomandante, titolare di una quota dal valore nominale di euro 1.500,00 pari al 30% del Capitale Sociale;

La società, alla data di riferimento della presente relazione di stima, risulta "ancora in bonis" nonostante la quota di partecipazione del Sig. XXX XXX sia stata acquisita all'attivo della Liquidazione Controllata 53-2024 relativa al sovraindebitato Sig. XXX XXX. Nello specifico la Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s. ha un oggetto sociale "vasto" (si rimanda alla visura camerale per maggiori dettagli dell'oggetto sociale) ma di fatto esercita un'attività immobiliare di mero godimento dei beni immobili di proprietà.



III – FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE E DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Come anticipato in premessa, il sottoscritto, come indicato nel programma di liquidazione approvato l'11 novembre 2024, si pone come finalità quella di predisporre, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, una procedura competitiva relativa alla vendita della quota di partecipazione del Sig. XXX XXX, quindi, preliminarmente, occorre addivenire al valore economico attribuibile alle quote di partecipazione, come sopra ripartite tra i soci, nella Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.

Valutare la totalità delle quote (pari quindi al 100% del capitale sociale) rappresenta la fase prodromica che precede quella della valutazione economica della quota che rientra nella Liquidazione Controllata.



La finalità di questa valutazione si propone dunque di stabilire quale possa essere una valida base di valore di detta società (posseduta dai signori XXX XXX e XXX XXX) come sopra meglio specificato) in una procedura competitiva in cui sia prevista la vendita della stessa e/o della partecipazione del Sig. XXX XXX.

In tale ottica, preme al sottoscritto fornire un breve inquadramento circa alcuni concetti fondamentali posti alla base del processo di valutazione. Oggetto del lavoro peritale è la misurazione del valore attribuito al complesso aziendale; valore che è inevitabilmente oggetto di stime che possono risultare diverse in ragione di molteplici fattori posti a presupposto della valutazione stessa.

Il valore determinato dal sottoscritto con questa perizia è dunque intendersi come "valore di base di partenza" in una procedura di rilevanza pubblica.



Si fa presente, infine, che il valore della società, oggetto della presente relazione di stima, è determinata alla data del 27 dicembre 2024.



IV – BASE INFORMATIVA: DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA E LIMITI

Fondamentale per il processo valutativo è l'assunzione di dati il più possibile attendibili. A tal proposito si ricorda (come ricordato anche dalle linee guida alla valutazione demandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili) che al valutatore non è demandata una attestazione della validità dei dati aziendali forniti dalla parte, ma è richiesto solo l'apprezzamento dell'attendibilità della base informativa; ciò in modo da evitare che l'utilizzo di dati e informazioni rilevanti che presentino evidenti sintomi di inattendibilità possano distorcere la stima, conducendo il professionista a una valutazione non corretta e gravemente inattendibile.

Nel caso in esame, il sottoscritto perito, oltre ad aver recuperato gli ultimi bilanci che sono state alla base delle relative dichiarazioni dei redditi, ha provveduto a recuperare presso il soggetto tenentario di dette scritture contabili la ulteriore documentazione ritenuta necessaria al fine di poter correttamente rispondere alle finalità di cui al presente elaborato peritale.

La documentazione pertanto utilizzata ai fini della presente perizia può essere così riassunta:

- Visura camerale della Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.;
- Bilancio chiuso al 31.12.2021 e relativa situazione contabile dettagliata Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.
- Bilancio chiuso al 31.12.2022 e relativa situazione contabile dettagliata Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.
- Bilancio chiuso al 31.12.2023 e relativa situazione contabile dettagliata Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.
- Situazione contabile dettagliata al 27.12.2024 dettagliata Società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.
- Libro cespiti aggiornato alla data del 31.12.2023;
- Ulteriore documentazione rinvenuta nel fascicolo della procedura;

V – METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO E CONTESTO VALUTATIVO



Com'è noto i metodi di valutazione, del capitale economico delle imprese, elaborati dalla dottrina aziendalistica possono in buona sostanza ricondursi a questi raggruppamenti:

- patrimoniale
- reddituale
- misto
- finanziario
- empirico



Volendo illustrare brevemente la teoria sottostante a ciascuna delle categorie sopra delineate si può dire che:

- Metodi Patrimoniali: Il valore dell'azienda è dato esclusivamente dalla sommatoria dei singoli elementi attivi e passivi del capitale ri-espressi al loro valore corrente;
- Metodi Redditali: Prescindono completamente dalla composizione e dal valore degli elementi patrimoniali dell'impresa, la quale viene quindi valutata in funzione dei redditi che è in grado di generare;
- Metodi misti patrimoniali-redditali: Sono metodi intermedi rispetto ai due sopra esposti, in quanto, oltre a considerare il valore sostanziale dell'aggregato patrimoniale, tengono presenti anche le potenzialità di reddito dell'azienda, a mezzo della quantificazione autonoma di un valore di stima meglio conosciuto come "avviamento";
- Metodi finanziari: Basati sul principio secondo cui il valore di un'azienda dipende dalla sua capacità di generare in futuro, flussi monetari a favore degli investitori. Si tratta di metodi non molto apprezzati in Italia per via della loro fragilità da un punto di vista pratico, in quanto richiedono un livello di efficienza nel mercato dei capitali che non è di certo tipica del nostro paese, inoltre nel caso di specie, non potendo disporre di un business plan orientato ad un piano di sviluppo futuro, il sottoscritto ritiene che l'andare a stimare i flussi futuri, porterebbe a risultati fortemente aleatori;
- Metodi Empirici: Sono metodi di valutazione basati per lo più su prassi di mercato (esempio "metodo dei multipli"), o comunque costruiti sulla base di alcune costanti ricondotte a certe tipologie di mercato o settore.



All'interno di ciascuna delle predette categorie, vi sono poi una serie di sotto-procedimenti, i quali, pur corrispondendo ad una medesima logica, adottano soluzioni peculiari al fine di addivenire al valore d'azienda.





La scelta dell'uno o dell'altro metodo è determinata da elementi e circostanze mutevoli, quali l'attività svolta dall'azienda da valutare, le finalità della valutazione, i dati storici ricavati dai bilanci di un certo numero d'esercizi, gli andamenti prospettici dell'attività aziendale.

È indubbio che gli elementi più indicativi possono ricavarsi dalle prospettive di svolgimento dell'attività aziendale (da parte delle società affittuarie), riferite ad un arco temporale, comprendente un congruo numero d'esercizi sociali, la cui ampiezza può variare da caso a caso, secondo apprezzamenti derivanti da esperienze ed intuizioni del perito oltre che dalle conoscenze specifiche della realtà aziendale e del settore nel quale la Società svolge la sua attività.



VI - LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE E LA STIMA DEL VALORE D'AZIENDA

Nel caso in esame, si tratta di fatto di una società immobiliare pura, di mero godimento dell'unico bene immobile di proprietà da parte dei soci anche se lo stesso è concesso in comodato gratuito ai genitori del Sig. XXX XXX. Quindi il valore di tale azienda dipende unicamente dal suo patrimonio, e non va assolutamente considerata la capacità della stessa di generare redditi e flussi di cassa, in quanto non avrebbe senso, perché, si ripete trattasi di una società immobiliare di tipo familiare di mero godimento. Per tali ragioni la valutazione sarà operata tramite il metodo Patrimoniale puro.



Ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato della società XXX di XXX XXX & C. S.a.s. il sottoscritto ha assunto come dati di base quelli risultanti dal bilancio al 27.12.2024, procedendo quindi nel modo seguente:

- revisione contabile degli elementi attivi e passivi;
- determinazione in termini di valori correnti degli elementi patrimoniali non monetari;
- inserimento di passività potenziali non iscritte in bilancio.

La Società oggetto di valutazione non ha cause o accertamenti fiscali in corso e pertanto non si rende necessario integrare da questo punto di vista la situazione patrimoniale "di partenza".



Ritiene utile il sottoscritto riportare la situazione patrimoniale della Società che si evince dalla situazione contabile aggiornata al 27.12.2024:



ATTIVO

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

- 3) diritti di Brevetto industriale e utilizzo opere dell'ing.
- 4) concessioni, licenze e marchi
- 5) Altre

II. Materiali

0) Beni in Leasing (solo per determinaz. Pn rettificato)

- 1) Terreni e Fabbricati € 155.573,47
- 2) Impianti e macchinari
- 3) Attrezzature industriali e commerciali
- 4) Altri beni € -
- 5) Immobilizzazioni e acconti

€ 155.573,47

III. Finanziarie

- 1) Partecipazioni in:
 - d) altre imprese
- 2) Crediti
 - d) verso altri

Totale immobilizzazioni

€ 155.573,47

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

- 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo
- 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
- 3) Prodotti finiti e merci

II. Crediti

- 1) Verso clienti
 - entro 12 mesi



4 bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	€	894,00
4 ter) Per imposte anticipate		
- oltre 12 mesi		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	€	83,72
	€	977,72



IV. Disponibilità liquide



1) Depositi bancari e postali		
3) denaro e valori in cassa	€	37,13
	€	37,13



Totale attivo circolante € **1.014,85**

D) Ratei e risconti

- disagio sui prestiti		
- vari		



TOTALE ATTIVO € **156.588,32**

PASSIVO



A) Capitale sociale	€	5.000,00
Perdite esercizi precedenti	-€	24.627,78
Perdita di esercizio	-€	4.345,34



-€ 23.973,12

B) Fondi per Rischi e oneri

3) altri

Totale fondi per rischi e oneri

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato****D) Debiti**

3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	€	98.687,79





4) Debiti verso banche

- entro 12 mesi	€	7.305,63
- oltre 12 mesi	€	66.352,28

5) Debiti verso altri finanziatori

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi



6) Acconti

- entro 12 mesi



7) Debiti verso Fornitori

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi



- verso società di leasing (solo per determinaz. Pn rettificato)

12) Debiti tributari

- entro 12 mesi	€	8.215,74
-----------------	---	----------



13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza

- entro 12 mesi

14) Altri debiti

- entro 12 mesi



Totale debiti € **180.561,44**

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti

- vari



TOTALE PASSIVO € **156.588,32**

Dal bilancio, in sintesi, sopra riportato risulta che la XXX di XXX XXX & C. S.a.s. alla data del 27.12.2024 ha un patrimonio netto contabile - inteso quale somma di capitale sociale e perdite di esercizi precedenti e perdita corrente ammontante a euro - 23.973,12.





Successivamente a tale data (e precisamente in data 16 gennaio 20225) è pervenuta la rinuncia da parte dei soci alla posta "Finanziamenti Infruttiferi Soci" valorizzata per euro 98.687,79 (rinuncia, quest'ultima già depositata nel fascicolo telematico della procedura). Tale rinuncia si inserisce e si giustifica in funzione dell'agevolazione del processo liquidatorio dei beni del Sig. XXX XXX.



Il valore contabile sopra indicato deve essere peraltro rettificato allo scopo di riportarlo a valori correnti. Al riguardo è stata utilizzata la perizia redatta a cura del Geometra Roberto Malucchi di San Miniato (Ctu nominato in data 11 novembre 2024 dal Giudice Delegato Dott. Marco Zinna nell'ambito della procedura di liquidazione n.53/2024 chiamato a valutare sia gli immobili di proprietà del Sig. XXX XXX che quelli di proprietà della società XXX di XXX XXX & C. S.a.s.).



Per quanto riguarda le altre componenti attive e passive del patrimonio sociale il sottoscritto ha ritenuto di operare una rettifica (in aumento) di quella relativa al debito bancario (mutuo ipotecario n.397/6622432 Credito Emiliano S.p.a. erogato in data 13 luglio 2011 e conto corrente ordinario presso MPS Filiale di Santa Croce sull'Arno) in quanto non si riesce, nonostante la specifica richiesta del sottoscritto, ad avere un dato aggiornato. E, pertanto, si è ritenuto di valorizzare un fondo per maggiore passività di euro 8.000,00 relativi ad interessi convenzionali maturati pro-tempore).



A seguito delle considerazioni sin qui svolte riguardo alle voci componenti la struttura patrimoniale della società in esame, sommando le rettifiche operate al netto degli oneri fiscali latenti ed i valori iscritti nel bilancio al 27.12.2024 preso a base per la predisposizione della presente perizia, si ottiene il seguente valore del patrimonio netto rettificato:



- patrimonio netto contabile	€ 74.714,67
- rettifiche operate	€ -30.588,32
- patrimonio netto rettificato (K)	€ 44.126,35



Determinazione Patrimonio Netto Rettificato

	VALORE FISCALE	VALORE CORRENTE
IMMOBILIZZAZIONI	€ 155.573,47	€ 134.000,00
CREDITI	€ 977,72	
MAGAZZINO		€ -
LIQUIDITA'	€ 37,13	
RATEI E RISCONTI		€ -
TOT. ATTIVO	€ 156.588,32	€ 134.000,00
F.DO RISCHI E ONERI	€ -	€ -
TFR		
DEBITI	€ 81.873,65	€ 81.873,65
F.DO RISCHI E ONERI		€ 8.000,00
TOT. PASSIVO	€ 81.873,65	€ 89.873,65
PATRIMONIO NETTO	€ 74.714,67	€ 44.126,35

Il Sottoscritto, pertanto, ritiene che il valore economico attribuibile ad una società che presenta le sopraesposte situazioni patrimoniali e reddituali, possa assestarsi nell'importo di euro 44.126,35.

Per tutto quanto sopra, Il valore d'azienda, arrotondato, può pertanto considerarsi pari ad euro 44.000,00. La quota di partecipazione del 70% di XXX XXX è pari, pertanto, ad euro 30.800,00; quella di XXX XXX del 30% è pari ad euro 13.200,00.

Il sottoscritto Perito ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto con la stesura della presente relazione, che si compone di n. 10 pagine, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Pisa, 10 gennaio 2025

Dott.Gian Gastone Gualtierotti Morelli



I documenti occorrenti ed utilizzati al fine di addivenire alla presente relazione sono conservati presso lo studio del sottoscritto CTU.

